תאריך: 26 באוגוסט 2025
מס' בקשה / מינוי: 915-2025
מספרנו: 8918

לכבוד

גב' נטלי שעשוע [שלו]	הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א - יפו
דוא"ל:	דוא"ל: Machreim_Tlv@mail.tel-aviv.gov.il
באמצעות עו"ד ושמאי מקרקעין שלמה מערבי	באמצעות גב' מלכה דור שמאית מקרקעין
דוא"ל: maaravis@bezeqint.net	דוא"ל: malka.dor@gmail.com
[להלן "המבקשת"]	[להלן "המשיבה"]

א.ג.נ.,

החלטת שמאי מכריע בעניין גובה החיוב – היטל השבחה
נכס המהווה – דירת מגורים
המזוהה – גוש: 6217 חלקה: 611 תת חלקה: 9
רחוב ארלוזורוב 140
שכונת "הצפון החדש – החלק הדרומי" [רובע 4]
תל אביב – יפו

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 915-2025 מיום 22.04.2025, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה : תכנית תא/4474.

גורם המימוש : בדרך של מכר [ראה/י פירוט נרחב בסעיף 9 להחלטתי – "מצב משפטי"].

3. מועד קיום דיון מקצועי

בהתאם להסכמת הצדדים, ביום 26.06.2025, קיימתי דיון מקצועי באמצעות שיחת וועידה בווידאו [באפליקציית Zoom] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי הדיון הופץ לצדדים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 22.08.2021, ביום 31.05.2022 וביום 30.05.2025 ע"י החת"מ.
נערך סיקור חיצוני לנכס מושא ההחלטה וסביבתו באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא נוכחותם של שמאי הצדדים] [1].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב ארלוזורוב 140, שכונת "הצפון החדש – החלק הדרומי", תל אביב-יפו.
גוש	:	6217.
חלקה	:	611.
תת חלקה	:	9.
שטח חלקה רשום [2]	:	855 מ"ר.
זכויות רשומות	:	נטלי שלו, ת.ז. 034812560, החלק בזכות - בשלמות.
מהות הנכס	:	דירת מגורים המצויה בקומה ראשונה [מעל קומת קרקע / עמודים מפולשת], בבניין מגורים ותיק, בן 3 קומות [בנויות בחצאי קומות] מעל קומת קרקע / עמודים וקומת מרתף בנויות חלקית + קומת גג שבתחומה בנויים ומוצבים, בין היתר, חדר כביסה [עפ"י היתר] ומתקנים טכניים וכיו"ב.

6. עיקרי המסמכים

6.1 מינוי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 22.04.2025.
6.2 פרוטוקול עיקרי דיון מיום 26.06.2025.
6.3 החלטות וועדה, היתרי בניה [כולל מסמכים נלווים, כגון: טופס 4, תעודת גמר, וכיו"ב] ותיקי מידע להיתרים שהופקו לנכס מושא ההחלטה ולנכסים בסביבה באמצעות אתר האינטרנט של עיריית תל-אביב – יפו, אשר אותרו על-ידי ו/או הוצגו על-ידי הצדדים.
6.4 תקצירי הנחיות, החלטות ומדיניות הקשורות לתכנון ברמת בקשה להיתר כמופיע באתר האינטרנט של עיריית תל-אביב – יפו.
6.5 תצ"אות שונות - 3D, וכיו"ב.
6.6 תכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.
6.7 עסקאות השוואה, שומות מכריעות, הכרעות בהשגה ראשונה, החלטות ועדת השגות וכיו"ב, אשר אותרו על-ידי ו/או הוצגו על-ידי הצדדים.
6.8 דף מידע תכנוני של זכויות הבנייה - מתוך אתר מפות GIS של עיריית תל אביב-יפו.
6.9 מכתב מאת מנהל התכנון, מיום 12.01.2021, אודות התאריך האחרון להגשת בקשה להיתר עפ"י תמ"א 38.
6.10 החלטת כבוד וועדת ערר, מיום 18.08.2022, מס' תיק: ערר/תא/8291/1118 + 8290 ו- 8 עררים נוספים, מר לויתן אדיב שמואל [אדווין סמואל] נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו.
6.11 החלטת כבוד בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב – יפו, מיום 08.01.2024, מס' תיק עמ"נ 18618-12-22 מר לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו.

---

[1] יוער, כי בהתאם להסכמתם של הצדדים לא נדרש ביקור פיזי פנימי בנכס מושא ההחלטה.

[2] בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם, ולצד העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

6.12 מטעם המשיבה

- שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאית מקרקעין גברת מלכה דור מיום 12.12.2024.
- תגובה מטעם המשיבה מיום 24.06.2025.

6.13 מטעם המבקשת

- שומה מטעם המבקשת, נערכה על ידי עו"ד ושמאי מקרקעין שלמה מערבי מיום 26.05.2025.
- העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים.
- העתק חוזה – נכרת ביום 12.11.2024.
- העתק מסמכי תיק הבית המשותף.

7. מועד קובע

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 *" תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון ".*

המועד הקובע לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	מועד פרסום אחרון לאישור התכנית
תכנית "תא/4474"	21.01.2024	פרסום ברשומות, 31.12.2023, י.פ. 11950

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכס מושא ההחלטה מצוי ברחוב ארלוזורוב 140, שכונת "הצפון החדש – החלק הדרומי", תל אביב-יפו.

תיאור השכונה

רובע 4, שכונת "הצפון החדש – החלק הדרומי" מצויה בחלק הצפוני של העיר תל-אביב - יפו.

תיאור סביבת הנכס

הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה של בניינים וותיקים בני 3-5 קומות מעל קומת עמודים לצד בנייה רוויה מעורבת [מבנה ציבור, מסחר ותעסוקה, משרדים וכיו"ב] מבנים לאחר חידוש ותוספת בנייה או הריסה ובנייה מחדש. רחוב ארלוזורוב הינו רחוב ראשי המצוי בצפון הישן של העיר תל-אביב, ומוביל מחוף ימה של העיר תל-אביב לכיוון מזרח עד לרחוב על פרשת דרכים.

הרחוב מתחלק לשני חלקים בעלי אופי שונה: הצד המערבי אשר תחום בין הים לרחוב אבן גבירול הינו רחוב בעל מאפיינים דומים לרחובות הראשיים של הצפון הישן, בעוד שצדו המזרחי, התחום בין רחוב אבן גבירול לאיילון, משמש כציר תחבורה ראשי הכולל בינוי בעל אופי שונה ומהווה את אחת הכניסות הראשיות אל

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

העיר. כמו כן, בצדו המזרחי של רחוב ארלוזורוב ישנם מספר מבני ציבור רחבי ממדים הכוללים רחבות כניסה גדולות לפניהם וכיו"ב.
הנכס מצוי בצדה הצפון-מערבי של שכונת "הצפון החדש – החלק הדרומי", דרומית לרחוב ארלוזורוב.

<u>פיתוח</u>
בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא [כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול וכיו"ב].

<u>נגישות</u>
הגישה הרגלית, לרבות הגישה המוטורית מתאפשרת דרך רחוב ארלוזורוב.

<u>כללי</u>
קיימת מצוקת חניה ברחוב ארלוזורוב.

8.2 <u>תיאור החלקה</u>

גוש	:	6217.
חלקה	:	611.
שטח חלקה רשום	:	855 מ"ר.
צורת החלקה	:	דמוי מרובע רגולרי [בהתאם לאתר מפות GIS של עיריית תל-אביב – יפו].
טופוגרפיה	:	פני הקרקע הטבעיים מישוריים למדי.
בינוי קיים	:	בניין מגורים ותיק, בן 3 קומות [בנויות בחצאי קומות] מעל קומת קרקע / עמודים וקומת מרתף בנויות חלקית + קומת גג שבתחומה בנויים ומוצבים, בין היתר, חדר כביסה [עפ"י היתר] ומתקנים טכניים וכיו"ב.

8.3 <u>תיאור הנכס</u>

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים.
להלן תיאור תמציתי של הנכס וסביבתו [תיאור נרחב מופיע בשומות הצדדים]:

<u>הנכס</u>
דירת מגורים אשר שטחה הרשום הינו 73 מ"ר[3], המצויה בקומה ראשונה [מעל קומת קרקע / עמודים מפולשת], בבניין מגורים ותיק, בן 3 קומות [בנויות בחצאי קומות] מעל קומת קרקע / עמודים וקומת מרתף בנויות חלקית + קומת גג שבתחומה בנויים ומוצבים, בין היתר, חדר כביסה [עפ"י היתר] ומתקנים טכניים וכיו"ב.
הגישה אל הקומות העליונות בבניין הנתון נעשית באמצעות גרם מדרגות פנימי.

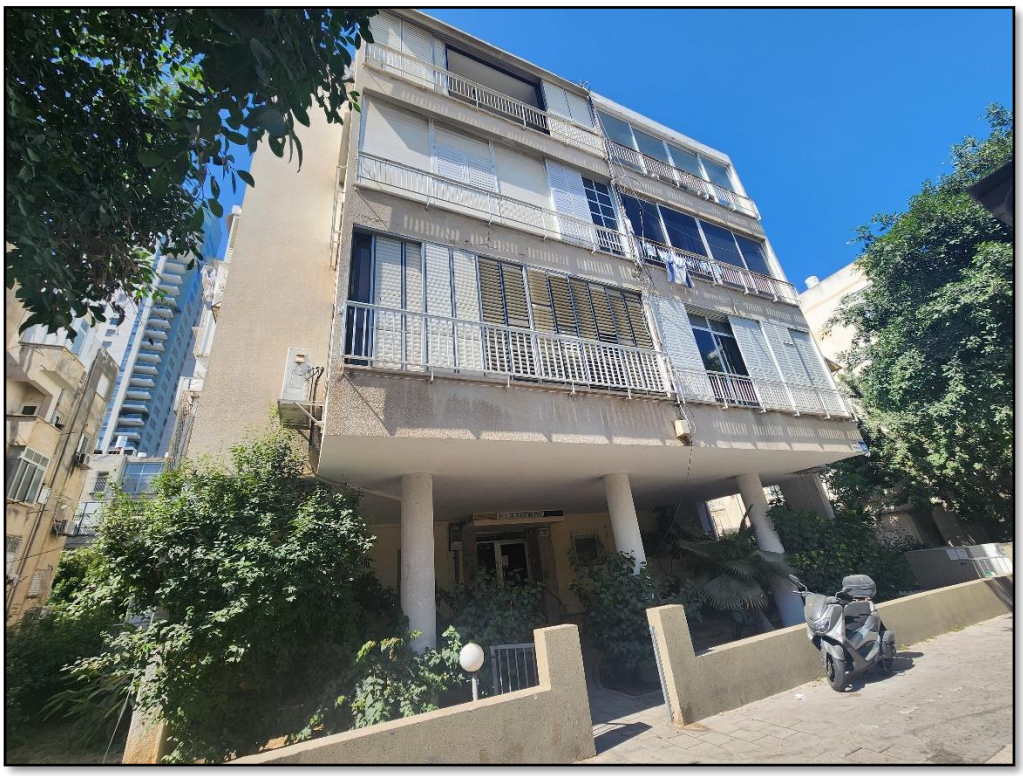
<u>סוג בניה</u>
בנייה קונבנציונאלית, מבנה הבנוי מבלוקים ובטון בחיפוי טייח התזה.

<u>מצב פיזי ותחזוקתי</u>
מבנה ותיק התואם את גילו ומצבו הפיזי.

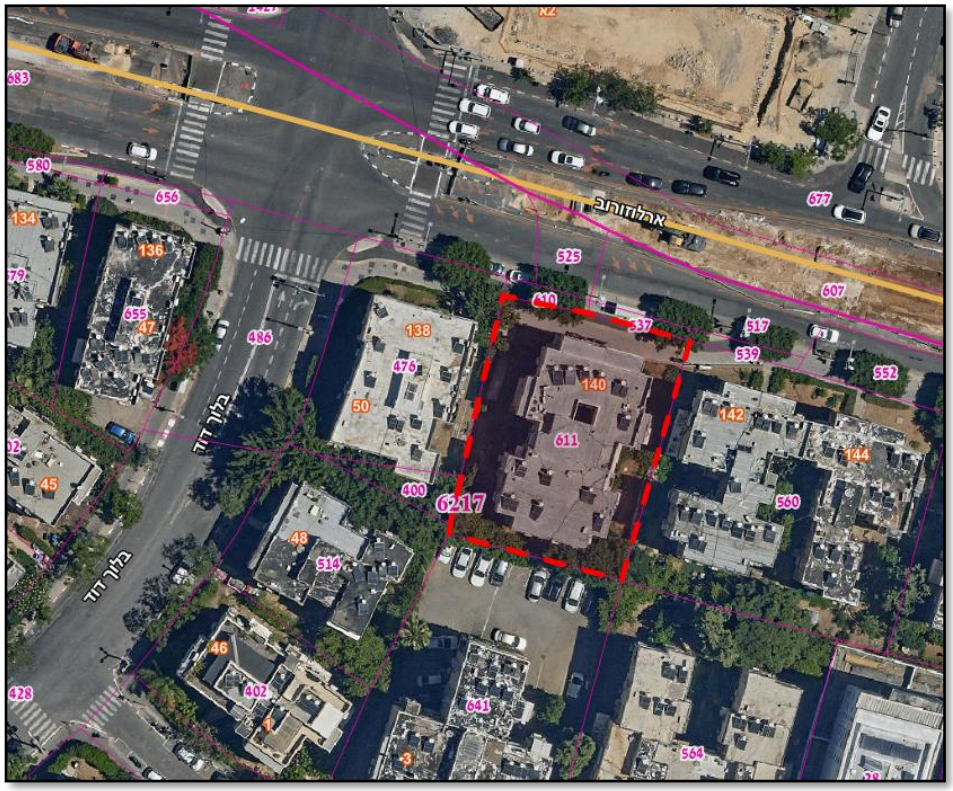
[3] שטח דירת המגורים אשר הובא בחשבון הינו בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם, ועפ"י העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תמונת חזית המבנה



תצלום אווירי של גג הבניין הנתון [מתוך אתר מפות GIS של עיריית תל-אביב – יפו]



[יוטעם כי שטח החלקה מסומן בקו אדום מקווקו לצורך המחשה בלבד]

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי – [בהתאם לשומות הצדדים]

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

להלן תמצות של עיקרי המסמכים אשר הוצגו בפניי ו/או אותרו על-ידי, הרלוונטיים למצב המשפטי, כדלהלן:

9.1. נסח רישום מקרקעין [עיקרי תמציתו]

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי, המהווה העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, עולים, בין היתר, הפרטים הרלוונטיים באים, כדלהלן:

גוש	:	6217.
חלקה	:	611.
תת חלקה	:	9.

<u>תיאור הנכס</u>

הנכס	:	דירת מגורים בקומה ראשונה, בשטח רשום של 73 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף	:	37/521.

<u>בעלויות</u> :

שלו נטלי, ת.ז. 034812560, בשלמות.

<u>הערות</u>

נרשמה הערת אזהרה, בהתאם לסעיף 126, לטובת טבצניקוב נועם.

נרשמה הערת אזהרה תמ"א 38, לטובת אקו סיטי - אס.אל יזמות ובניה בע"מ.

<u>הרכוש המשותף</u>

רשויות	:	עיריית תל אביב-יפו.
שטח חלקה רשום	:	855 מ"ר.
סוג המקרקעין	:	מירי.
תקנון	:	מצוי.
תת חלקות	:	21.
מס' מקורי	:	21.
שטר יוצר	:	2247/1962.
תיק יוצר	:	17391/61.
תיק בית משותף	:	6/62.
הערות רשם המקרקעין	:	תיק יוצר 17391/61 ש"ח.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

9.2. העתק מסמכי תיק הבית המשותף

בהתאם למסמכי תיק בית משותף שהועברו לידי, עולים בין היתר, הפרטים הרלוונטיים הבאים, כדלהלן:

גוש	:	6217.
חלקה	:	611.
תת חלקה	:	9 [פירוט רלוונטי להחלטה הנתונה].
שטח החלקה	:	855 מ"ר.
כתובת	:	רחוב ארלוזורוב 140, תל-אביב.

צו רישום בית משותף

הבית מכיל קומת מרתף, קומת קרקע, קומות א', ב', ו- ג' וקומה ד', וכולל 2 משרדים, מחסן, ו- 17 דירות המכילות 40 חדרים.

תיאור הנכס	:	דירה בת 3 חדרים המסומנת בתסריט במספר מס' 9 ושטח רצפתה 73 ממ"ר תקבל מס' משנה 611/9 [פירוט רלוונטי להחלטה].
החלק ברכוש המשותף	:	37/521 חלקים צמודים לדירה מספר שמנה 611/9.

9.3. העתק הסכם רכישה

בשומות הצדדים לא מפורט אודות חוזה הרכישה המיוחס לדירת המגורים מושא ההחלטה.
בהתאם לבקשתי מאת שמאי המבקשת, לא הוצג בפניי חוזה הרכישה המיוחס לדירת המגורים מושא ההחלטה.

9.4. העתק חוזה – [עיקרי תמציתו]

מועד כריתתו	:	12.11.2024.
בין	:	נטלי שלו, ת.ז. 034812560. [שתיקרא, להלן: "המוכר"]
לבין	:	נועם טבצניקוב, ת.ז. 305209223. [שתיקרא, להלן: "הקונה"]
התמורה	:	4,300,000 ₪ [ארבעה מיליון שלוש מאות אלף ₪]. [להלן: "התמורה"].

הערות הח"מ למצב המשפטי

יובהר כי החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה ובכפוף להסכמת המבקשת.
הגדרת זכויות הנישום הינה עניין משפטי וככל שהמבקשת חולקת על כך עומדת בפניה האפשרות להגשת ערר.
נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.
להלן התכניות העיקריות החלות על הנכס במצב התכנוני, כדלהלן:

מצב קודם

תכנית תא/50

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1064 מיום 19.12.1940.

יעוד	:	"אזור דירות III".
אחוזי בניה	:	30% לקומה. המינימום הנ"ל לא יחול על מקומות שהפרצלציה שלהם נרשמה לפני פרסום זמני של תכנית זו.
מס' קומות	:	שלוש קומות.
שטח מגרש מינימלי	:	500 מ"ר.
מס' דירות למגרש מינימלי	:	באזור דירות II ובאזור דירות III, לא תורשה הקמת בנין המכיל יותר משתי דירות לכל קומה, פרט לבתי מגורים היכולים להכיל, במקום שיאושרו, דירות לפי חשבון של 6 דירות לכל שטח מינימלי של המגרש.
מבנה שרות	:	15 מ"ר בעורף הבניין בגובה שלא יעלה על 2.50 מ'.
קווי בניין	:	חזית – 4 מ'; צדדי – 3 מ'[4]; אחורי – 5 מ'[5].

תוספת שטחי שרות לתכנית מאושרת – תכנית מתאר מס' 50

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית 156ב' – 5, מיום 06.12.1995, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים, כדלהלן:

בהתאם לתקנות התכנון והבניה [חישוב שטחים בתכניות והיתרים] התשנ"ב, 1992 [להלן "התקנות"] מחליטה הועדה במליאתה כדלקמן: השטחים המפורטים בתכנית מתאר מס' 50 – אדמות מזרח תל-אביב הם השטחים העיקריים המותרים לבניה.

בנוסף לשטחים אלה יותרו שטחי שרות כדלקמן:

בניינים צמודי קרקע [קוטג'ים]

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין:
שטחי שירות במרתפים לפי תכנית "ע- מרתפים".

ב. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין:
1. מחסן בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר ובתנאי התכנית התקפה במקום.
2. המשך המדרגות לגג בשטח שאינו עולה על 6 מ"ר.

[4] במקרה של קיר משותף – לא יהיה המרחק מן הגבול המשותף ועד כל קיר חיצוני בחצר פחות מ- 2.5 מ'.

[5] גזוזטראות הפונות לחצר האחורית והבולטות מקו הבניין תורשינה, בתנאי שבליטתן מעבר לקו הבניין האחורי לא תעלה על מטר אחד, וארכן לא יעלה על מחצית רחבו של הבניין, הנמדד בקו מקביל לרחוב, ובתנאי נוסף שלא תפרענה לביוב החצר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

3. מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות, לפי הנדרש.
4. בליטות כמוגדר בתקנות.
5. מתקנים על הגג לפי תכנית מתאר מקומית "ג-גגות".
6. חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר ובתנאי התכנית התקפה במקום.
7. במידה והתנאים הטופוגרפיים אינם מאפשרים שימוש בקומת הקרקע כשטח עיקרי, ניתן לנצל את השטח לקומה טכנית. במקרה זה ירוכזו שטחי השירות בקומת הקרקע בתחום קווי הבנין של הקומה שמעליה.

<u>בניינים צמודי קרקע [בתים משותפים]</u>

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין:

שטחי שירות במרתפים לפי הוראות תכנית מתאר מקומית "ע- מרתפים" ובנוסף כל שטח תת קרקעי נוסף שתאשר הועדה המקומית למטרת חניה תקנית.

ב. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין:

1. מחסן כחלק מהבניין בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר ובתנאי שירשם כרכוש משותף.
2. מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות, לפי הנדרש.
3. בליטות כמוגדר בתקנות.
4. מתקנים על הגג לפי תכנית מתאר מקומית "ג-גגות".
5. במידה והתנאים הטופוגרפיים אינם מאפשרים שימוש בקומת הקרקע כשטח עיקרי, ניתן לנצל את השטח לקומה טכנית. במקרה זה ירוכזו שטחי השירות בקומת הקרקע בתחום קווי הבנין של הקומה שמעליה.

<u>מבני מגורים [כולל מבנים עם חזית מסחרית]</u>

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין:

שטחי שירות במרתפים לפי הוראות תכנית מתאר מקומית "ע- מרתפים" ובנוסף כל שטח תת קרקעי נוסף שתאשר הועדה המקומית למטרת חניה תקנית.

ב. מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין:

1. מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לבטחון ובטיחות, לפי הנדרש.
2. בליטות כמוגדר בתקנות.
3. מתקנים על הגג לפי תכנית מתאר מקומית "ג-גגות".
4. מדרגות ומבואות בשטח שאינו עולה על 20 מ"ר לקומה.
5. שטחי שרות אחרים לפי תכנית מתאר "מ".

בסיפא של ההחלטה, ציטוט: *" אין באמור כדי להוסיף שטחי שרות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992 ".*

<u>תכנית "איי"</u>

תקון 143, אשר פורסמה ביום 01.02.1945, מסווגת את החלקה באזור מגורים 3, התכנית קובעת קו בניין קדמי 6 מ' לרחוב ארלוזורוב.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנית תא/A

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1084 מיום 20.03.1941 [6].

התכנית מחלקת את החלק האמצעי של אדמות מזרח תל אביב.

תכנית תא/168

פורסמה למתן תוקף ביום 15.05.1947.

יעוד	:	"אזור דירות III".
שטח מגרש מינימאלי	:	500 מ"ר.
מס' קומות	:	3.
אחוזי בניה [משטח המגרש]	:	30% לקומה.
קווי בניין	:	חזית – 6 מ' ; צדדי – 3 מ' ; אחורי – 5 מ'.

תכנית 246

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 202 מיום 06.12.1951.

מטרת התכנית

מטרתה של התכנית היא הרחבת רח' ארלוזורוב לשם הקלה על תנועת כלי רכב ההולכת וגודלה.

תקון התכנית

התכנית הזאת תתקן את התכנית הראשית על ידי:

א. הרחבת רח' ארלוזורוב מ- 26 מ' ל- 29 מ'.

ב. הקטנת קו הבנין מ- 6.0 מ' ל- 5.0 מ'.

תכנית תא/1658

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2163 מיום 06.11.1975.

התכנית מתירה הקמת תחנות טרנספורמטורים על גבולות המגרשים במרחב תכנון תל אביב-יפו.

[6] בע.ר. מס' 1389 מיום 01.02.1945 התפרסמו הוראות מתוקנות לאותה תכנית.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית תא/1680</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 2770 מיום 10.12.1981.

<u>מטרת התכנית</u>
לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.

סעיף 2, ציטוט: לא תותר הקמת של מבנים או מתקנים על גג של בית, זול המבנים והמתקנים הבאים:
א. המשך חלל חדר המדרגות הכללי של הבנין, או חדרי מדרכות אחרים, להלן: "מגדל המדרגות".
ב. חדר המכונות להפעלת מעלית.
ג. חדר המכונות להפעלת מזוג אויר.
ד. מאגרי מים.
ה. תא מצנח אשפה.
ו. אנטנה מרכזית לטלוויזיה.
ז. אנטנה מרכזית לרדיו.
ח. מתקן לתליית כביסה.
ט. מערכת שמש לחימום מים.

סעיף 6, ציטוט: שטח הכולל של המבנים והמתקנים המפורטים בסעיף 2 שיוקמו בהתאם לתכנית זאת לא יעלה על 40% משטח הגג.

סעיף 11[א], ציטוט: גגו של בית יוקף מעקה יציב שיוקם מחומר עמיד מפני בליה.
סעיף 11[ד], ציטוט: המרחק בין מעקה הגג לבין מבנה או מתקן כלשהו על הגג לא יקטן מ - 1.2 מ'.

סעיף 13, ציטוט: יציאות על גגות מדירות של קומה עליונה.
הועדה תהיה רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים הבאים:
א. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבנין, בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו, וכרשום בספרי האגודה ובתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבניין.
ב. שטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות פנימיות לא יעלה על 23 ממ"ר ברוטו.
ג. היציאות לגג יבנו צמוד למגדל המדרגות הכללי, ואם לא קיים מגדל כזה, תהינה מרוכזות יציאות לגג כאלה מסביב לשטח הגג המהווה המשך טבעי של חדר המדרגות הכללי.
ד. גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.50 מ'.

סעיף 14, ציטוט: איסור יציאות לגג.
למרות האמור בהוראות תכנית זו, לא תותר יציאה לגג, על גג הבנין שנבנה או שיבנה על פי תכנית בנין עיר הכוללת בנוי מיוחד החלה על אותו הבנין או מספר בניינים.
לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית, וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות [קוטג'].

סעיף 15, ציטוט: הגשת תכנית.
א. על המבקש היתר להקמת יציאה לגג להגיש תכנית עיצוב, חתומה ע"י עורך הבקשה ובעל הנכס שתכיל את כל הגג עם המבנים הקיימים והמוצעים עליו ושתראה את מיקומן של היציאה/ות ואת צורתה/ן ומידותיה/ן

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

עפ"י הנחיות שינתנו ע"י מהנדס העיר. כ"כ יש להגיש תכנית של חזיתות הבנין המראה את היציאה/ות המוצעות. עורכי הבקשות האחרים יתאימו את הצעותיהם להנחיות שנתנו כנ"ל.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש מראה פרספקטיבי, או מודל, אם תמצא זאת לחשוב לצורך דיון.

ג. האישור ינתן על בסיס תכנית עיצוב אחידה שתבטיח פתוח הגג.

תכנית "מ"

פורסמה למתן תוקף בי.פ 2829 מיום 24.06.1982.

התכנית קבעה הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.
בתכנית בה אחוזי בניה של קומה בבניין מגורים אשר אינו כלול בנספח לתכנית, הם 39% ו- 40% יוספו 5% לאחוזי בניה של קומה המותרים לפי התכנית.
אולם, במגרש ששטחו קטן מ- 500 מ"ר לא יעלו על אחוזי הבנייה על 40% [למעט במגרש בשטח קטן מ- 500 מ"ר בו הותרה בניה בקיר משותף והשטח המצרפי הוא 500 מ"ר ומעלה].
שטח מדרגות - לצורך קביעת שטח הבנייה המותר אין לקחת בחשבון שטח של חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה, עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל וכל שטח חדר המדרגות בקומה מעל 4 קומות כנ"ל.

<u>חובת הקמת מרפסות שירות בבניינים חדשים</u>

ביח"ד ששטחה עד 80 מ"ר ועד בכלל מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-2.5 מ"ר.
ביח"ד ששטחה למעלה מ-80 מ"ר, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-3 מ"ר.
לא תותר כל תוספת לאחוזי הבנייה עבור מרפסות.
כל הוראה בתכנית המתירה הבלטת מרפסות מעבר לקו הבנייה, למרווח, לא תהיה עוד בת תוקף.

יש לראות הערות שוליים האמורות בנפסח התכנית הרלוונטית לנכס הנדון, לרבות הבנוי בפועל.

תכנית "ע"

פורסמה למתן תוקף בי.פ 3275 מיום 28.11.1985.

<u>מטרת התכנית</u>

לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

<u>תוספת קומת מרתף</u>

הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבנין, בהתאם לתנאים ולהוראות תכנית זו.
בבנין המשמש למגורים בלבד, תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד, אלא אם כן בגלל המצב הטופוגרפי ניתן לבנות עוד קומת מרתף.
קומת מרתף נוספת תחתונה תשמש רק את דיירי הבניין, לחניה בלבד.
על אף זאת, לא תותר קומת מרתף נוספת בבנין בודד.

<u>גובה קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה</u>

גובה קומת מרתף בבנין המשמש מגורים [הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה] הינו 2.20 מ'.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

במקרה של קומת מרתף תחתונה לחנייה יהיה גובהה [בין הרצפה ותחתית התקרה] 2.40 מ'.

<u>מימדי קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה</u>
קירותיהן החיצוניים של קומת המרתף העליונה והתחתונה לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם.

<u>קווי בניין בקומת מרתף</u>
קווי בניין בקומת מרתף או בקומת מרתף תחתונה יהיו בהתאם להוראות התכנית החלה על הבנין.
הוועדה המקומית רשאית להתיר בקומת מרתף או בקומת מרתף תחתונה חריגה מקווי הבנייה, כפוף לאמור "בטבלת האחוזים ושימושים למרתפים" ובלבד שקומת המרתף בחלקים החורגים מקווי בנין, לא תבלוט מעל פני הקרקע בכל נקודה שהיא.

<u>השימושים המותרים במרתפים [בתי דירות]</u>
חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירות כלליים לשרות הדיירים בלבד, כגון: אולם התעלמות, ספורט, משחקי ילדים וכד'.
יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד, לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.
לא יותרו מגורים במרתפים.

<u>תכנית "ס"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3672 מיום 25.06.1989.

התכנית קובעת הוראות לתוספת בניה של דירות גג בבניינים קיימים, בתנאים הבאים:

- בניין מגורים שגובהו המירבי עפ"י התכנית הראשית 3-2 קומות ושאין בו קומת עמודים חלקית, קומת עמודים מפולשת או קומת ביניים.
- בנין מגורים שגובהו המירבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים או קומת עמודים בנויה חלקית, בתנאי שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר לפי היתר שניתן לפני שנת 1967, והבניין אינו כלול במסגרת תכנית מפורטת ספציפית, לאותו בניין או קבוצת בניינים, ובתנאי שאינו כלול במסגרת אזור מגורים מיוחד.
- מותר להקים דירת גג אחת בלבד לכל חדר המדרגות הקיים בבניין, או להרחיב דירת גג קיימת בהיתר שלא תעלה על 150 מ"ר בתנאים.
- פרגולה מותרת בשטח הגג הפנוי.
- בבניין העומד בהגדרות לעיל, ולא מומשו בו מלוא זכויות הבנייה עפ"י התכניות הראשיות, תותר הקמת 2 יח"ד בשטח של עד 100 מ"ר בתנאי שטח גג פנוי של 200 מ"ר ל- 2 יח"ד ושטח שלא יפחת מ- 75 מ"ר לדירה.

<u>תכנית "מ–1"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 3810 מיום 01.11.1990.

מטרת התכנית הינה תיקון סעיף 32 בתכנית "מ", כך שההגבלה לגבי איסור מתן הקלות תחול רק לגבי אחוזי הבניה כמפורט בתכנית "מ", ולשנות ע"י כך את תכנית המתאר המקומית "מ" למרחב תכנון תל אביב-יפו [שינוי אחוזי בניה, תוספת קומות, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן].

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C_2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנית "ג"

פורסמה למתן תוקף בי.פ 4208 מיום 21.04.1994.

מטרות התכנית

לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית מתאר מקומית 1680 כאמור להלן.

לאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בניני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות.

חדרי יציאה לגג

בגגות שטוחים

חדרי יציאה לג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה.

תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת.

בניית חדרי היציאה לגג תותר בתנאים הבאים.

1. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות.
2. חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.
3. שטח:

א. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר [כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות]. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים על פי הוראות התכניות החלות על הבניין.

ב. בבניינים קיימים ועפ"י דרישת הג"א, תותר במסגרת השטח האמור, בניית מרחב דירתי מוגן. המרחב המוגן יהיה בכפוף לכל המגבלות המפורטות בתכנית זו לגבי חדר יציאה לגג.

4. גובה:

חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.50 מ'.

5. מיקום:

א. חדרי היציאה לגג יבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבנין אלא אם כן רשות הרישוי שוכנעה שקיימת הצדקה למקום שונה.

ב. כדי ליצור שטח שניתן לשימוש כמרפסת גג פתוחה, חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2.0 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין. הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ'. שוכנעה הועדה שנסיבות המקרה מצדיקות נסיגה קטנה מ- 1.2 מ', תהא הועדה רשאית להתיר זאת לאחר פרסום במתכונת של הקלה.

ג. בכל בניין שלגביו שוכנעה הועדה שיש הצדקה ארכיטקטונית לכך, תהא הועדה רשאית לדרוש הצמדת חדר היציאה לגג לאחת או שתיים מחזיתות הבניין לאחר פרסום המתכונת של הקלה.

כתנאי למתן היתר לחדרי היציאה לגג במקרים אלה, ידרשו התאמת חדר היציאה לגג למבנה הקיים ושיפוץ החזיתות בהתאם להוראות מהנדס העיר.

אסור בניית חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג, כמפורט בסעיף קטן 9 א' לעיל, במקרים הבאים:

1. מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ- 90% מהקומה מתחת.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

2. בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכניות להרחבת דיור, אלא אם כן הועדה שוכנעה שאין בבניית חדרי היציאה לגג משום פגיעה ארכיטקטונית בבניין או בתכנית.
3. בתחום תחולתן של תכניות האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג ובהחלטת מוסדות התכנון בבקשות להקלה האוסרות המפורש יציאה לגג
4. בבניינים שהוכרזו כחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת על פי תכנית השימור.
5. בבניינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע, למעט הבניינים עליהם חלות הוראות סעיף 10 ב' שלהלן.

<u>הוראות בניה</u>

<u>אחרות</u>

א. היקף הבניה המותרת על גגות שטוחים:

בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטחי חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

ב. עליות גג בגגות משופעים:

בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבניין, בתנאים הבאים:

1. רום הגג לא יעלה על 6.0 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. גובה המרזב מעל פני הרצפה יהיה לא יותר מ- 2.5 מ' ולא פחות מ- 2 מ'.
2. שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40% כאמור בתקנות התכנון והבניה.
3. פתיחת חלונות הבולטים ממישור שיפוע הגג תותר בתנאים:
   א. שטח החלון לא יעלה על המינימום הדרוש בתקנות התכנון והבניה.
   ב. מספר החלונות הבולטים לא יעלה על אחד לכל חזית של החדר.
4. עליית הגג תמוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רשום המקרקעין, ובהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, ותרשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות היתרי הבניה לעליות הגג בשילוב המתקנים הטכניים ככל האפשר בתוך חלל הגג המשופע.

אם בתכנית מאושרת אין הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, בנית גג משופע תותר באישור הועדה המקומית, אך ורק אם קיימת הצדקה לכך, כדי להתאים את הבניה המוצעת לבנינים הקיימים ברחוב ו/או בסביבה הקרובה.

ג. פרגולות:

הקמת פרגולות מעל גגות בתים, בצמוד לחר היציאה לגג ובנוסף אליו ו/או בצמוד לדירה על הגג ו/או בצמוד למגדל המדרגות תותר בתנאים הבאים:

1. הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד [עץ או מתכת או דומיהם].
2. שטח הפרגולה לא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג ו/או למגדל המדרגות ו/או לדירה על הגג.
3. לא יותר כיסוי כלשהו על גבי הפרגולה או מילוי בין קורותיה. המרווח הפתיח בין חלקיה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה.
4. לא תותר בניית קירות לפרגולה.
5. המרחק בין הפרגולה ומעקה הגג לא יקטן מ- 1.2 מ'.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

6. בבנינים שהוכרזו כחוק כבניינים לשימור ונבנתה עליהם קומה נוספת על הגג, תהא הועדה רשאית לדרוש שיחזור של אלמנטים ארכיטקטוניים, מגדלי מדרגות, גגונים או פרגולות מבטון שהיו קיימים על גג הבנין המקורי.
במקרה של גגונים, השטח מתחת לגגון יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ"י הוראות התכניות החלות על הבנין.

<u>תכנית תא/2710</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 מיום 03.07.1997.

התכנית מתירה הקמת מעלית במבנה קיים בהתאם לאישור הוועדה המקומית.
הוועדה רשאית לסרב להקמת מעלית אם תשוכנע כי הבניה עלולה לפגוע בשכנים, בעיצוב מבנה, באיכות הסביבה ומכל שיקול תכנוני אחר.

<u>תכנית "ח"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4978 מיום 16.04.2001.

מטרת התכנית הינה קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים, קביעת זכויות והוראו בדבר הקמת חניונים ציבוריים, וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה.

<u>תכנית "ע–1"</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.03.2003.

פורסמה טעות סופר למתן תוקף בי.פ. 5264 מיום 15.01.2004.

<u>מטרות התכנית</u>
לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע", לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.

<u>מספר קומות מרתף</u>
תותר בנית שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת.
בנוסף על שתי קומות מרתף אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בתנאים שונים.

<u>חישוב שטחי הבניה</u>
שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים יהיו בנוסף לזכויות הבניה המותרות עפ"י התכנית הראשית.

<u>קווי בנין</u>
תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש [קו בנין "0"] בתנאים שונים, היתר הבניה יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש, מעבר לתכסית זו בתנאים שונים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>גובה קומות המרתף</u>

גובה קומת המרתף העליונה וקומה שמתחתיה נטו עד 4 מ', גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו עד 3.5 מ', הגובה ניתן לשינוי ע"י מהנדס העיר בתנאים שונים.

<u>טבלת תכליות והוראות</u>

<u>בית צמוד קרקע</u>

תכליות מותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה – שטחי שרות כלליים, שטחים נילווים למגורים [בתים צמודי קרקע], שטחים נילווים לכל סוגי הבניינים.

<u>הוראות נוספות</u>:

1. מותרת קומת מרתף אחת בלבד עפ"י תכנית זו.
2. לא יותרו מגורים במרתף.
3. יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית.

<u>בנינים עם דירות צמודות קרקע</u>

תכליות מותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה – שטחי שרות כלליים, שטחים נילווים למגורים [בתים עם דירות צמודות קרקע], שטחים נילווים לכל סוגי הבניינים.

תכליות מותרות בקומות המרתף התחתונות - שטחי שרות כלליים, מחסנים דירתיים.

<u>הוראות נוספות</u>:

1. לא יותרו מגורים במרתף.
2. כל השטחים הנילווים המשותפים ושטחי המשותפים יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף.
3. מחסן דירתי יהיה בשטח מרבי של 12 מ"ר [נטו] ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין, כל מחסן יוצמד ליחידת הדיור וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.
4. ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.

<u>בנייני מסחר, תעסוקה [משרדים, תעשיה ומלאכה], בנייני ציבור ומבני נופש וספורט</u>

תכליות מותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה - שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למסחר, לתעסוקה [משרדים, מלאכה, ותעשיה], לבנייני ציבור ולמבני נופש וספורט, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.

תכליות מותרות בקומות המרתף התחתונות - שטחי שרות כלליים.

הוראות נוספות:

1. סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה.
2. השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף בהיתר ובלשכת רישום המקרקעין.
3. השטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי בקומת הקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה יחוברו ויוצמדו אליה, יצוינו כך בהיתר וירשמו בהתאם לכך בלשכת רישום המקרקעין.
4. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תמ"א 38</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.05.2005.

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.
תחולת התכנית – תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

רשאית הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק, תותר תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח"ד במבנה **באחת** מהאפשרויות הבאות:

1. סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים שונים.
2. הקמת קומה אחת נוספת למבנה בתנאים שונים, אשר יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.
3. הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים שונים.

הוועדה המקומית רשאית לאשר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספת יח"ד וזאת בתנאים ובלבד שסך כל שטח התוספות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית אחת.

תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים בתנאים הבאים:

1. קווי הבניין ע"פ תוכנית מאושרת מאפשרת את התוספת המבוקשת, במידה ולא תותר חריגה שלא תקטן מ-2 מ' לחזית ולצד, ו-3 מ' לאחור.
2. תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן.
3. תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
4. ההרחבה תותר רק אם תבוצע בהינף אחד.

בנוסף תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה, תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים על פי התכנית המאושרת החלה על המקום.
<u>סעיף 23</u> – שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

<u>תכנית תא/3440</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5526 מיום 10.05.2006.

התכנית קובעת הוראות ביחס לאיחוד דירות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תמ"א 38 תיקון 1 א'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16.08.2007.

התכנית מבהירה את היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א, הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.
לעניין תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח"ד במבנה, באפשרות של סגירה ומילוי של קומה מפולשת הסגירה יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

<u>תמ"א 38 תיקון 2</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10.03.2010.

מטרת התכנית:

1. קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
2. תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו על פי היתר שניתן קודם ה-1.1.1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.
3. ביטול הפטור האמור בסעיף 13.5 לתכנית העיקרית.
4. הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות על פי התכנית העיקרית.
5. הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הועדה למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית.

קביעת הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידת אדמה והקמתו מחדש.
תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980, ולאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה.
ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש מכח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תמ"א 38 תיקון 3</u>
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.06.2012.

התכנית קובעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות ותנאים למימושם, קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות במגרש אחר והנחיות לבקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה וקובע, בין היתר, את ההוראות שלהלן:

תוספת 2 קומות - תותר בהיקף הקומה שמתחת, למעט חריגות נחוצות עפ"י דרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה, הקמת קומה/קומות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יח"ד וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה בבניין.

תוספת אגף - תותר הקמת אגף נוסף לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין בתנאי שהשטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף בתוספת ממ"ד, בתנאים.

הרחבת הקיים - תותר תוספת של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים, בתנאי שתבוצע למלוא גובהו של האגף, ככל ששטח ההרחבה קטן משטח ממ"ד נדרש תותר ההרחבה, אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט.

קומה חלקית בגג - תותר קומה חלקית נוספת בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה ולפי חישוב מהקומה המורחבת.
תוספת הבניה יכולה לשמש לצורך הרחבת יח"ד שבקומה שמתחתיה או/ו לשם הוספת יח"ד חדשות בשטח זה, זכויות אלו יהיו במקום זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות לבניה על הגג.

מרחב מוגן - התוספת לא תכלול ממ"ד לכל יח"ד חדשה או יח"ד שמיועדת להרחבה.

קומה מפולשת - גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים, שטחה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת, בתנאי העתקת התשתיות המצויות בקומה המפולשת.

קווי בניין - באם קווי הבניה אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה בקו הבניין ובלבד שלא יקטן מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. תותר חריגה בקווי הבניין להרחבת קומות קיימות לתוספת ממ"דים בתנאים.

בהתאם להוראות סעיף 13 ככל שקיימת בנכס זכויות בנייה בלתי ממומשות לפי תכניות מפורטות, תנאי למימושן יהיה התאמה לדרישות התקן. במקרה כזה, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח התמ"א ביחס לחלק שניתן לתת היתר בגינו לפי סעיף 11.

כמו כן נקבע בסעיף 15, כדלהלן [ציטוט]: *" על אף האמור בתכנית זו בעניין קווי בנין, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ-4 מ' לצדדים ו-6 מ' לאחור, אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי חיזוק לפי סעיף 10 או כי ניתן לאשר קו בנין [0 אפס] לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים."*

התכנית קובעת שתנאי להיתר בנייה לתוספת המפורטת בסעיפים 11-14 ו-16, מותנית בפרסום הודעה ומתן הזדמנות לכל בעל עניין להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית טרם החלטתה. הפרסום, שמיעת ההערות ומתן ההחלטה יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תמ"א 38 תיקון 3 א'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.

התכנית מתקנת את הוראות תמ"א 38 בהליך של הריסה ובניה מחדש ומאפשרת, בין היתר, תוספת 13 מ"ר על כל יח"ד בנויה וממ"ד וכן תוספת קומות לפי מספר הקומות הקיים, כמפורט להלן:

מס' קומות קיים	תוספת קומות	סה"כ
1	1.5	2.5
2	2.5	4.5
3	3	6
4 ומעלה	3.5	7.5 ומעלה

בחיזוק מבנים קיימים הותרה תוספת 2.5 קומות.

שטח הקומה הנוספת יקבע בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת, שהוגדרה כשטח קומה טיפוסית, כולל שטחי שירות ומרפסות מקורות, בתוספת 13 מ"ר. בתת הקרקע הותרה תוספת שטחים למטרות שירות לחניה, שטחים טכניים ומחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד. בנכס שבו נותרו זכויות בנייה בלתי מנוצלות לפי תכניות תקפות, יחולו זכויות אלו בנוסף לזכויות שנקבעו בתכנית זו לחיזוק מבנה קיים או להריסה ובנייה מחדש.

<u>תכנית תא/5000</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.

התכנית הנדונה מהווה תכנית מתאר כוללנית החלה על כל שטחה של העיר תל אביב - יפו וקובעת בין היתר, רמת צפיפות והיקפי בנייה בייעודי הקרקע השונים, הנחיות לעיצוב עירוני לבניה לגובה, לשימור מרקמים, לסוגי תמהילים בין שימושים שונים וכו'. בהתאם לתכנית זו תהיה הוועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות מפורטות התאומות אותה [שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה], ובכך היא גם מגבילה את שיקול דעת הוועדה.
עפ"י נספח עיצוב עירוני הנכס הנדון מצוי במתחם **401 - <u>מחוץ</u> לתחום אזור ההכרזה של העיר הלבנה.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מסמכי מדיניות

החל משנת 2006 הוכנו ואושרו ע"י הוועדה המקומית מסמכי מדיניות בהם נקבעו התנאים והתוספות בכל אזור בעיר.

בהחלטות ועדה [7] מקומית מיום 01.06.2011 ומיום 02.11.2011, אושרה מדיניות התכנון לתוספת זכויות בנייה לפי תמ"א 38, מהן עולה שבבניינים בגובה עד 4 קומות תותר תוספת קומה ומעליה תותר הקמת חדר יציאה לגג לפי תכנית ג'.

בבניינים בהם קיימת דירת גג בנויה, ניתן יהיה להשלימה לקומה מלאה מתוקף תמ"א 38 ומעליה חדר יציאה לגג לפי תכנית ג'.

תותר חריגה של עד 10% מעבר לקווי הבניין הקבועים בתכנית החלה במקום. בממ"ד תותר חריגה של עד 2 מ' לקו בניין צדדי ועד 3 מ' לקו בניין אחורי.

בהחלטת הוועדה מיום 07.11.2012, להיתרי בניה מכח תמ"א 38 (2) אושרה מדיניות לפיה בבניינים בגובה עד 5 קומות תותר תוספת קומה ומעליה תותר הקמת קומת גג חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכניות הרבעים.

בבניינים בהם קיימת דירת גג בנויה, ניתן יהיה להשלימה לקומה מלאה [ליצירת קומה טיפוסית] מתוקף תמ"א 38.

תותר קומת גג חלקית בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכניות הרבעים. שטח קומה חדשה יהיה לפי תכנית הרבעים. שמיעת ההערות ומתן ההחלטה יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

[7] החלטת וועדה מס' 12-0028ב'-1.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית רובע 4 – תא/3729 א'</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7818 מיום 30.15.2018.

בדברי ההסבר לתכנית נרשם בין היתר:
התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן מאמצת את הוראות הנוגעות להכרזת אונסק"ו.
הנכס ממוקם <u>מחוץ</u> לתחום הכרזת אונסק"ו.

<u>מטרות התכנית</u>:
א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 4 בתל-אביב יפו.
ב. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4 בתל-אביב יפו על פי סעיף 23 לתמ"א/38.
ג. פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בנייה, אשר יחליף תכניות נושאיות קודמות כגון תכניות מ' [זכויות בנייה למגורים, מרפסות וכד'], "ס" [תוספת דירת גג], ג' [חדרי יציאה לגג] וכד'.
ד. הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסק"ו בתחום רובע 4 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה.

<u>עיקרי הוראות התוכנית</u>:
א. קביעת סל זכויות בנייה לבניינים חדשים, בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני.
זכויות הבניה הינן שטחים כוללים [עיקרי ושירות] ומימושן מותנה בעמידה בקווי בניין ובמספר הקומות המותר.
זכויות שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית - מבוטלות.
1. ברחובות שהוגדרו ראשיים - דרך נמיר, פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 8 קומות וקומת ג חלקית. ברחוב ארלוזורוב תותר בניה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית [כולל קומת קרקע/עמודים/מסחרית].
2. ברחובות שאינם ראשיים, אשר אינם כלולים בתכניות לבניה נמוכה, ושאינם בתחום הכרזת אונסקו, תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות ושתי קומות גג חלקיות [כולל קומת קרקע/עמודים].
3. בתחום תכניות 117, 122, 196, 398, 478:
א. במגרשים המיועדים לבניינים משותפים תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 3 או 4 קומות וקומת גג חלקית [כולל קומת קרקע], בהתאם למיקום המגרש.
ב. במגרשים המיועדים לבניית קוטג'ים יותר חדר יציאה לגג או עליית גג.
4. בתחום הכרזת אונסקו, בין הרחובות שדרות דוד המלך, דובנוב ושדרות שאול המלך, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית) כולל קומת קרקע/עמודים.
5. קביעת קווי בניין לבנייה חדשה כמפורט בתכנית. בתחום אזור הכרזת אונסקו חריגה מקווי הבניין תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ב. קביעת זכויות בנייה והוראות בנייה לתוספות לבניינים קיימים בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסגירת קומת עמודים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

1. לבנייה שהיתר בנייה להם הוצא לפני יום 01.01.1980:
   א. ברחובות שהוגדרו ראשיים תותר השלמת בנייה עד 8 קומות וקומת גג חלקית.
   ב. ברחובות שאינם ראשיים, ושאינם בתחום התכניות לבנייה נמוכה כהגדרתן בתכנית זו, לבניינים קיימים שגובהם עד 6 קומות, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית.
   ג. לבניינים שגובהם 7 קומות ומעלה, מחוץ לתחום ההכרזה, תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית, ובתוך תחום ההכרזה תותר תוספת של קומת גג חלקית.
   ד. בתחום אזור הכרזת אונסק"ו חריגה מהגובה האמור תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
   ה. בתחום תכניות 117, 122, 196, 398, 478:
      1. בבניינים משותפים צמודי קרקע בני 2 קומות או בבניינים משותפים בני שתי קומות על קומת עמודים, תותר תוספת 165% משטח הגג הקיים בקומה אחת וקומת גג חלקית.
      2. בבניינים משותפים בני 2 קומות על קומת עמודים בהם קיימת בהיתר יותר מיחידת דיור אחת, תותר סגירת קומת עמודים [עפ"י סעיף 4.1.3(ח) להוראות התכנית].
      3. בקוטג'ים כהגדרתם בתכנית זו בתחום התכניות לבנייה נמוכה יותרו חדרי יציאה לגג על פי האמור בתכנית.
2. לבניינים שהיתר הבנייה להם הוצא לאחר 01.01.1980: קביעת הוראות בנייה לחדרי יציאה לגג בבניינים קיימים בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר.
   א. קביעת הוראות ותנאים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה ובנוסף הוראות לשיפוצם.
   ב. קביעת זכויות למרפסות מקורות פתוחות עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע.
   ג. קביעת צפיפות יח"ד בבניין חדש ובתוספת לבניין קיים.
   ד. קביעת הוראות לחניה בתחום המגרש ולטיפול בשטחים הלא בנויים במגרש.
   ה. התכנית אינה חלה על בניינים לשימור.

<u>הוראות בנייה לבניינים חדשים</u>:

1. זכויות בנייה והוראות הבנייה הינם לפי סוג הרחוב, ראשי ושאינו ראשי, ומיקומם בהתייחס לבנייה נמוכה.
2. זכויות הבנייה מוגדרות על פי נתונים נפחיים [למעט קוטג'ים]:
   א. שטחי הבנייה המירביים מעל הקרקע עפ"י תכסית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכסית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבניה בקומת הקרקע עפ"י תכנית זו.
   ב. במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה, תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש.
3. שטחי הבנייה כוללים שטח עיקרי, שרות [כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת בקומת הקרקע], פירים, מסתורים וכדומה. לא כולל שטח מרפסות כמפורט בתכנית.
4. זכויות והוראות הבנייה למרתפים עפ"י תכנית ע'1.

גובה: מספר הקומות כמפורט בתכנית, כולל קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית ובנוסף קומת גג. בתחום אזור ההכרזה, חריגה ממספר הקומות תהווה סטייה ניכרת. גובה קומה 3.3 מ', גובה קומה מסחרית 5 מ'.

לא תותר הקמת קומת ביניים.

צפיפות: מס' יח"ד המירבי במגרש יחושב מסה"כ השטחים המירביים המותרים מעל מפלס פני הקרקע, מחולק במקדם צפיפות שבתכנית. כל שארית שווה או מעל 0.5 תעוגל כלפי מעלה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

שטחי שירות: כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה ובתקנות, שטחי השירות המפורטים בתכנית הינם מינימליים, תותר הגדלת שטחי שירות על חשבון שטחים עיקריים, ללא חריגה מסה"כ זכויות הבנייה.
שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת עפ"י תכנית ע'1.
קווי בניין: בהתאם למפורט בתכנית, בחזית לפי תכניות תקפות, בתכנית הוראות לעניין מגרשים פינתיים לבנייה נמוכה, לרחובות ראשיים בהם חזית מסחרית. יישמרו הנסיגות עפ"י הוראות התכנית בקומת הקרקע ובקומת הגג.
מרפסות: בנוסף לשטחים המירביים, יותר שטח מרפסת של 14 מ"ר ליח"ד, עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומה טיפוסית, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.
בתכנית הוראות נוספות לניצול מרפסות.
<u>מרתפים</u>: זכויות והוראות הבנייה עפ"י תכנית ע'1 .בתכנית הוראות נוספות.
קומת קרקע: יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע, בתנאי של שמירת רצועה מפולשת לרחוב של 3 מ' מקו בניין.
תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצידיים והאחוריים, תותר פתיחת פתח יציאה לגינה הצמודה.
לא תותר הצמדת שטחי חוץ במרווח הקדמי ברצועה המפולשת.
בנייה בקיר משותף: במקרה של בנייה חדשה של בניין אשר ערב הריסתו היה בנוי בקיר משותף, קו הבניין הצידי בחלק שאינו קיר משותף לא יפחת מ- 2.5 מ'.
במקרה של בנייה חדשה של בניינים שערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף, הוועדה רשאית לאשר בנייה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים. בתכנית הוראות נוספות.
קומת גג חלקית: שטחי הבנייה עפ"י הנסיגות בתכנית, ויכללו שטחים עיקריים ושטחי שירות.
בתכנית הוראות נוספות לבניינים בהם שתי הקומות העליונות הינן חלקיות. בבניינים בהם קומת גג חלקית אחת, קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו החזית הקדמית ו-2 מ' מהחזית האחורית, במגרשים פינתיים עפ"י הוראות התכנית. בתכנית הוראות נוספות.
בתחום אזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית.
יותרו יח"ד נפרדות בכפוף לצפיפות המותרת.
הגובה המירבי של קומת הגג העליונה כולל מעקה גג עליון, לא תעלה על 4.5 מ'.
עליות גג בקוטג'ים ובקוטג'ים טוריים: בהתאם להוראות התכנית.

<u>הוראות לתוספת בניה לבניינים קיימים</u>:

הוראות לתוספת זכויות בנייה לבניינים קיימים על ידי תוספת קומות, חדרי יציאה לגג, הרחבת יח"ד קיימות, תוספת אגף, סגירת עמודים/קומה חלקית ושטח למרפסות [לא על בניינים לשימור]:

1. כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו, מותניית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידת אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413 ,או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן.
2. תוספת קומות עפ"י התכנית הינה בהתאמה למספר הקומות בבניין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא.
3. שטח קומות התוספת) למעט קומות גג חלקיות (יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם. לא תותר חריגה מקונטור זה. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות או תוספת אגף, שטח הגג יחושב עם הכללת אגפי ההרחבות

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.

4. <u>שטחי הבניה</u> - בתוספת הבניה נכללים שטח עיקרי, שטח שירות, ומרחבים מוגנים, שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלו.
5. <u>שטח בניה קיימת על הגג</u>:

בתחום אזור ההכרזה, שטח בנייה קיימת בהיתר בנייה על הגג מתוקף תכניות לתוספות בנייה על גגות כגון ג', ס', או תכניות נקודתיות לבנייה על הגג וכן בנייה מתוקף תמ"א/38, ייכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית. ניתן יהיה להשלים את יתרת השטחים המותרים עפ"י התכנית, או להתאים את הבנייה הקיימת להוראות התכנית.

מחוץ לאזור ההכרזה - במקרה של בנייה קיימת על הגג [דירת גג או חדר יציאה לגג] שנבנתה בהיתר, למעט תמ"א 38, ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית [27.06.2011] יחולו ההוראות הבאות:

- תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת, ובנוסף קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 בתכנית.
- במקרים בהם הבנייה על הגג קיימת בהיתר ב-2 קומות, תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 בתכנית.
- הוראה זו לא תחול בתחום מגרשים ברחובות ראשיים, ועל מבנים בגובה 7 קומות ומעלה.

במבנים אלה, בניה קיימת על הגג תיכלל בשטח התוספת על פי התכנית.

6. <u>מספר קומות</u> - במניין הקומות בבניין, נכללת גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית וקומת ביניים.

בתחום ההכרזה תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרות בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

7. <u>גובה קומות התוספת</u> - [כולל גובה קומת הגג] יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 4.3 מ' מדוד מרצפת הקומה שמעליה.
8. <u>נסיגות בקומות התוספת</u> - קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות, במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו- 1.2 מ' מקו החזית הנותרת.

במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.

שאר החזיתות של קומות התוספת ייבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות, או על פי קונטור הבניין, כולל ההרחבה במידה ותבוצע על פי תכנית זו או תכניות קיימות.

מחוץ לאזור ההכרזה רשאית הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוו"ד מהנדס העיר, להתיר בינוי בתחום הנסיגות לצורך התאמה תכנונית למצב הקיים, עבור המשכו הרציף של חדר המדרגות בקונטור חדר המדרגות הקיים וכן מעלית.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

9. <u>הוראות לקומת הגג</u> - בתחום ההכרזה תכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובכפוף לנסיגות.
מחוץ לאזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות המותרות.
הגובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.5 מ'.
במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג תותר הקמת בריכת שחיה.
בבניה בקיר משותף, במקרה שהבניה הקיימת על גג המבנה הצמוד בנויה על פי תכנית זו תידרש התאמה עיצובית.
10. מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש. תותר חריגה עד 2 מ' בכפוף לתנאים.
11. לבניינים קיימים שמספר הקומות הבנוי בהן נמוך מהמותר, תותר השלמת זכויות בנייה בלתי מנוצלות, שטח הקומה יהיה לפי קונטור קומה הקיימת.
מספר יח"ד ייקבע בהתאם לקביעת הצפיפות בקומות התוספת.
לצורך הסדרת שטחי מרפסות קיימות שנבנו עפ"י תכניות ראשיות, תותר תוספת שטח של עד 7% משטח המגרש לכל קומה קיימת, כפי שנקבע בתכנית מ'.
12. תותר הבלטת חדרי מדרגות ומעלית בתנאים שבתכנית בתחום ומחוץ לאזור ההכרזה.
13. תוספת על בניינים הבנויים במפלסים מפוצלים - תוספת זו תותר בבניינים בהם קיימים מפלסים מפוצלים בהפרש של עד חצי קומה, בתנאים שבתכנית בתחום ומחוץ לאזור ההכרזה.
תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 01.01.1980:
ברחובות ראשיים:

- ברחובות פנקס [לא כולל חלקות בבנייה נמוכה], נמיר, ז'בוטינסקי וויצמן: תותר השלמת בנייה עד 8 קומות וקומת גג חלקית.
- ברחוב ארלוזורוב, תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית.

בשאר הרחובות שאינם בתחום התכניות לבנייה נמוכה:

- <u>מחוץ לאזור ההכרזה</u>:

1. לבניינים קיימים שגובהם עד 6 קומות כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית.
2. לבניינים קיימים שגובהם עד 7 קומות ומעלה כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית.
3. במקרה של בנייה קיימת על הגג, תותר תוספת בנייה בהתאם לקבוע בסעיף זה.

- <u>בתחום ההכרזה</u>:

1. לבניינים קיימים שגובהם עד 6 קומות כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית.
2. לבניינים קיימים שגובהם עד 7 קומות ומעלה כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/מפולשת, תותר תוספת של עד קומת גג חלקית.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- בתחום תכניות 117, 122, 196, 398, 478 לבנייה נמוכה:

1. בבניינים משותפים צמודי קרקע בני 2 קומות בהם קיימת בהיתר יותר מיחידת דיור אחת, תותר תוספת של קומה וקומת גג חלקית עד 65% בכפוף לנסיגות.
2. בבניינים משותפים בני 2 קומות על קומת עמודים בהם קיימת בהיתר יותר מיחידת דיור אחת, תותר תוספת כאמור בסעיף 1 ,וכן סגירת קומת העמודים.
3. בקוטג'ים, תותר תוספת חדר יציאה לגג בהתאם להוראות התכנית, הוועדה המקומית רשאית להתיר עליית גג להתאמה לבניינים סמוכים.

תוספת בנייה לבניינים שהוצא היתר לבנייתם החל מיום 01.01.1980:
תותר בנייה או הרחבה של חדרי יציאה לגג בהתאם להוראות התכנית.
תותר סגירת קומת עמודים בהתאם להוראות התכנית.
תותר תוספת מרפסות למעט באזור ההכרזה, בו לא תותר תוספת מרפסות בחזית קדמית.

הרחבות בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ליום 01.01.1980:
הוועדה המקומית רשאית לאשר הרחבות בבניינים קיימים בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידותו בהתאם לתקן ישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה.

- הרחבת דירות קיימות כולל דירות קיימות בהיתר במרתף, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים, ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד, מרחבים מוגנים כלולים במסגרת שטח ההרחבה.
- בניית אגף הכולל תוספת יח"ד במגבלות קווי הבניין וברצף אנכי, באותו מספר קומות.
- בבניינים בהם חלה תכנית המאפשרת הרחבות, שטח ההרחבה יהיה על פי תכנית ההרחבות או על פי תכנית זו, הגדול מבניהם.
- בתחום אזור ההכרזה חריגה מקו בניין קדמי לצורך הרחבה תהווה סטייה ניכרת.

<u>בנייה בקיר משותף</u>:
הוועדה תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה קיימת לצורך הרחבת דירות קיימות ובכפוף להסכמת הבעלים בחלקה גובלת, פרסום לפי סעיף 149.
בבניינים קיימים שאינם בנויים בקיר משותף, תותר בנייה בקיר משותף במרווח הצידי בלבד, במסגרת ההרחבה המותרת בכפוף להגשת בקשות להיתר בנייה של שתי המגרשים בעת ובעונה אחת וביצוע פרסום לפי סעיף 149.

<u>סגירת קומה מפולשת</u>:
תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/קומת עמודים חלקית למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3 מ' מקו חזית הבניין, ובתנאים שבתכנית. התוספת תותר למגורים, הרחבת דירות קיימות, דירות חדשות בשטח שלא יפחת מ- 35 מ"ר כולל מרחב מוגן, לא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע בהתאם להוראות תכנית ע'1 .
במרווחים האחוריים והצידיים תותר הצמדת שטחי חוץ לדירות בקומת הקרקע ופתח יציאה מיח"ד לחצרות הצמודות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תוספת מרפסות:
בתחום אזור ההכרזה, בקומות הקיימות בחזית הקדמית לא תותר תוספת מרפסות או הרחבת קיימות, בקומות התוספת יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות, בחזית הקדמית לא תותר סגירתן.
תוספת או הוספת מרפסות בחזית אחורית בהתאם.
מחוץ לאזור ההכרזה הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין קדמי ואחורי לא תעלה על 1.6 מ', בקומות קיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד ולא יותר מ- 14 מ"ר ליח"ד בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד [חדשות וקיימות].
מרפסות שאינן בולטות מקווי החזיתות לא ייחשבו במניין שטחי המרפסות כאמור.
תותר סגירת מרפסות בבניינים קיימים בתנאים שבתכנית.

מרתפים: זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי תכנית ע'1 על שינוייה, תותר הרחבת יח"ד קיימות בהיתר בניה במרתף בתנאים.
הוראות לבניית חדרי יציאה לגג בבניינים קיימים:
התכנית קובעת הוראות לבניית חדרי יציאה לגג, והרחבת חדרי יציאה לגג שאושרו בהיתר: יותר חדר יציאה אחד לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, שטח הקומה העליונה עליה יבנו חדרי היציאה לגג יהיה לפחות 80% משטח הקומה שמתחת.
השטח המרבי לא יעלה על 40 מ"ר כולל שטח מדרגות פנימיות וממ"ד אם יבנה.
תכסית מרבית לבניה על הגג 65% משטחו או משטח קומה טיפוסית, הקטן מביניהם.
בבנייה בעת ובעונה אחת, תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובתנאי של 65% מהשטח כאמור לעיל.
בתכנית הוראות נוספות.

שיפוץ מבנים - כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין בכללותו אשר יכלול בין היתר גימור כל החזיתות הבניין, עבודות טיח וצבע, העתקת מתקנים על גג הבניין החדש, גינון, שיפוץ גדרות, הסדרת קומת הקרקע, הכל על פי הנחיות הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר.
בתכנית הוראות כלליות למזגנים, מסתורי כביסה, מצללות, מתקנים טכניים, חזיתות מסחריות, בנייה בסמוך לתחנת דלק.
חניה - התכנית קובעת הוראות לחניה.

בתכנית הנחיות עיצוביות למגרשים הנמצאים בתחום אזור הכרזת אונסק"ו.

בתכנית נקבעו תנאים למתן היתר בניה, ביניהם, חיזוק בפני רעידת אדמה, עיצוב והתאמה לסביבה, התחייבות לשיפוץ, שימור עצים, בנייה ירוקה ועוד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מיצב חדש [8]

<u>תכנית תא/4474 – תכנית לפיתוח והתחדשות רחוב ארלוזורוב [תכנית מס' 0634923–507]</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11950 מיום 31.12.2023.

<u>מטרת התוכנית</u>

יצירת רחוב מעורב שימושים הכולל חזית מסחרית כחלק ממערך הרחובות הראשיים במרכז העיר וממרחב מוטה הסעת המונים, זאת תוך עידוד התחדשות מבני המגורים לאורך רחוב ארלוזורוב ויצירת מרחב ציבורי להולכי רגל ורוכבי אופניים.

<u>עיקרי הוראות התוכנית</u>

1. שינוי ייעוד הקרקע ממגורים לייעוד מגורים תעסוקה ומסחר הכולל חזית מסחרית ברחוב ארלוזורוב.
2. קביעת הוראות להרחבת זכות הדרך ברחוב ארלוזורוב באמצעות הפקעת המרווחים הקידמיים בתחום המגרשים לאורך הרחוב.
3. קביעת הוראות ליצירת שלושה שבילי קישוריות להולכי רגל ורוכבי אופניים, המקשרים בין הרחובות העורפיים לרחוב ארלוזורוב, במקטע הרחוב המזרחי, באמצעות הפקעה בתחום המרווחים הצידיים במגרשים הגובלים בשבילים אלה.
4. קביעת מתחמי מימוש לבניה חדשה ליצירת מבנים הכוללים עפ"י רוב 2 חלקות בבניה בקיר משותף.
5. קביעת הוראות לנפחי בינוי לבניה חדשה בהתאם למיקום המגרש לאורך רחוב ארלוזורוב. זכויות הבנייה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושירות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומספר הקומות המוגדר בתכנית.
6. **<u>א. בתחום רובע 4:</u>**

1. במגרשים הממוקמים בין דרך נמיר לרחוב אבן גבירול - תותר בניה בגובה שלא יעלה על שמונה קומות ושתי קומות גג חלקיות (כולל קומת הקרקע).

2. במגרשים עורפיים, לאורך שבילי הקישוריות, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על שבע קומות ו-2 קומות גג חלקיות (כולל קומת קרקע).

<u>ב. בתחום רובע 3:</u>

1. בתחום אזור הכרזת אונסק"ו (בצידו הדרומי של הרחוב בין רחוב אבן גבירול לרחוב הירקון) - תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע).
2. מחוץ לאזור ההכרזה (בצידו הצפוני של הרחוב בין רחוב אבן גבירול לרחוב הירקון - אליעזר פרי) - תותר בנייה בגובה שלא יעלה על שבע קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע).

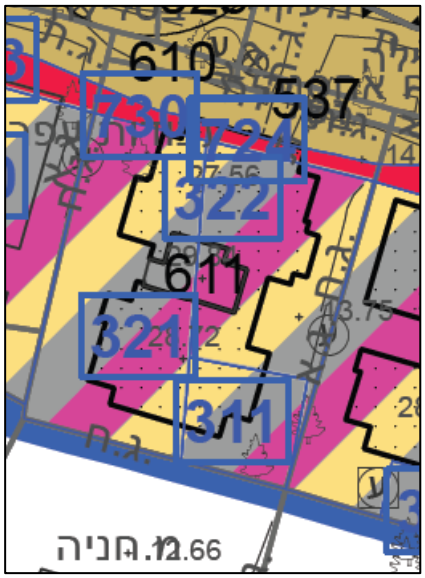
7. קביעת קווי בניין והוראות בינוי לבנייה חדשה כמפורט בטבלה 5 לתוכנית.
8. קביעת הוראות עיצוביות לבניה חדשה.
9. קביעת הוראות לעירוב שימושים וחובת חזית מסחרית במגרשים מחוץ לאזור ההכרזה.
10. קביעת הוראות בנושא כניסה לחניה מרחובות ניצבים ועורפיים בלבד ואיסור כניסה לחניונים מרחוב ארלוזורוב.
11. קביעת הוראות לתוספת על בניין קיים.

[8] הצדדים אינם חלוקים אודות התכנית/ות המשביחה/ות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 6569085–02 | **פקס'** 5853464–02 | **נייד** 5573232–052 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>החלקה הנדונה מהווה את מגרשים 311, 321 ו-322.</u>

מגרשים 311, 321 ו-322 – שטחן המאוחד הינו 719.49 מ"ר ומיועדים למגורים מסחר ותעסוקה.



<u>הגדרות בתכנית:</u>

<u>גלריה</u>: מפלס ביניים בתחום קומת הקרקע המחלק את הקומה לשני מפלסים פתוחים זה אל זה ובשימוש זהה. הגישה לגלריה תהיה מהיחידה בקומת הקרקע.

<u>יחידות מימוש</u>: שניים עד שלושה מגרשים המיועדים לבניה בקיר משותף, עפ"י נספח מתחמי התכנון המחייב לנושא מימוש בניה של המגרשים בעת ובעונה אחת.

<u>מגרשים עורפיים לאורך שבילי הקישוריות</u>: מגרשים ברח' ארלוזורוב ובעורפו אשר גובלים בשבילי קישוריות כהגדרתן בתכנית זו.

<u>מקדם צפיפות</u>: ערך מספרי קבוע ביחס לשטחי הבניה לצורך חישוב הצפיפות המותרת.

<u>מרפסת פנימית</u>: שטח פתוח חיצוני לדירה ורציף אליה בחזית רחוב ארלוזורוב הממוקם בתחום קווי בניין. שטח זה יירשם עפ"י תקנה 27 כמרפסת שלא תותר סגירתה.

<u>קו חזית הבנין</u>: המישור החיצוני של חזית הבניין, לא כולל זיזים וגגונים הבולטים ממישור החזית ולא כולל מישורים משניים שקועים ומובלטים לעומת המישור הראשי של החזית. במקרה שלא ניתן לקבוע בוודאות מהו קו החזית - ייקבע קו החזית על ידי מהנדס העיר.

<u>קומת ביניים</u>: קומה הממוקמת בעורף המבנה המחלקת את קומת הקרקע הגבוהה לשני מפלסים, קומה זו לא תיכלל במניין הקומות בבניין.

<u>רחובות חוצים וניצבים</u>: רחובות החוצים או ניצבים את רחוב ארלוזורוב בתחום רובע 4 כמפורט להלן: הלסינקי, ויצמן, בלוך ואבן גבירול.

<u>רצועה מפולשת</u>: תחום הנסיגה בבינוי קומת הקרקע לכל אורך החזיתות הפונות לרחוב, בין קו הבניין הקידמי, לבין קו הבינוי של קומת הקרקע.

<u>שבילי קישוריות</u>: שבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים, בתחום המגרשים המקשרים בין רחוב ארלוזורוב לרחובות עורפיים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים מסחר ותעסוקה

4.1.1 שימושים

בניה חדשה

1. קומת קרקע, קומת ביניים וגלריה מחוץ לאזור ההכרזה:

א. מסחר כגון חנויות, בתי קפה ובתי אוכל, משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי כגון חינוך, תרבות, רווחה, מרפאות, סדנאות פעילות לחוגים, מכוני כושר ומבואות מלונאות. לא יותר שימוש למגורים.

ב. שטחים משותפים עבור כלל השימושים כגון מבואות, חדרי אשפה, מתקנים לתפעול הבניין וכיו"ב.

2. קומת קרקע, קומת ביניים וגלריה בתחום אזור ההכרזה: יותרו השימושים כאמור בסעיף 4.1.1 (1) לעיל ובנוסף יותר שימוש למגורים.
3. בקומות מעל קומת הקרקע בתחום ההכרזה ומחוצה לו: יותרו שימושי מגורים, תעסוקה, מלונאות, שימושים בעלי אופי ציבורי כגון: מרפאות, מעונות יום, סדנאות פעילות לחוגים, מכוני כושר. בנוסף, יותרו שימושי מלונאות עפ"י התקנים הפיזיים שלמשרד התיירות.
4. קומת גג עליון בכל שטח התכנית: מתקנים טכניים לשרות הבניין כגון חדרי מכונות למעלית, מתקנים למיזוג אויר, מאגרי מים, מערכות סולריות, ארובות אוורור, אנטנות ומתקני תקשורת וכל מתקן כנדרש כדין.
5. מתחת לפני הקרקע.

א. <u>מחוץ לאזור ההכרזה</u>:

1. שימושים המותרים על פי תכנית ע'1.
2. יותרו שימושי מסחר, משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי כגון חינוך, תרבות, רווחה, מרפאות, וכן שטחי שירות למלונאות במידה וקיים שימוש מלונאי בקומות העיליות.
3. בקומות המרתף מתחת לקומת המרתף העליונה יותרו שימושים נלווים למגורים כגון: מחסנים, חדרי כושר, מועדון דיירים.

ב. <u>בתחום אזור ההכרזה</u>:

1. שימושים המותרים על פי תכנית ע'1.
2. יותרו שימושי מסחר, משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכן שטחי שירות למלונאות במקרה של שימוש מלונאי בקומות העיליות.

4.1.2 הוראות

א. <u>זכויות בניה מאושרות</u>

1. זכויות בניה והוראות הבנייה ייקבעו על פי מיקום המגרש למפורט בטבלה 5 ובהתאם לנספח יחידות המימוש כהגדרתו בתכנית.
2. שטחי הבניה כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות כולל מרחבים מוגנים דירתיים, פירים, מסתורים.
3. במגרשים ששטחם 1.5 דונם ומעלה, תחול מגבלת תכסית בהיקף שלא יעלה על 50% משטח המגרש לאחר ההפקעה מכוח תכנית זו. במגרשים ששטחם 1.5 דונם ומעלה הפונים לרחוב ארלוזורוב תותר הגדלת התכסית ל־55% לטובת ממ"קים ומרפסות שקועות בחזית הפונה לרחוב ארלוזורוב.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

4. בתאי שטח 218-222,217-221, 225-227 תתאפשר בניה בקיר משותף כמפורט בסעיף 4.1.2.ה. זכויות והוראות הבניה מכוח תכנית זו, למגרשים ברחוב הניצב, יחולו רק במקרה של בניה בקיר משותף. ככל שלא תמומש בניה בקיר משותף, זכויות והוראות בניה למגרשים 227,222,218 יהיו עפ"י התכניות החלות ערב אישור תכנית זו.
5. הוראות לשימוש מלונאות:
   א. יותרו שימושי מלונאות עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות.
   ב. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות, כל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.
   ג. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.
6. לא תותר המרת שימושי מסחר הקיים עפ"י היתר בניה או היתר לשימוש חורג לשימוש מגורים. שימושים אלה יוסיפו להתקיים כחלק מתכנית זו.

ב. <u>בינוי שטחי שירות</u>:

1. שטחי השירות יהיו כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה ובתקנות, ויתוכננו כנדרש על פי חוק.
2. שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת לבניין יהיו על פי תכנית ע 1, למעט השינויים לה כמפורט בתכנית זו.
3. שטחי השירות בקומה טיפוסית לא יפחתו מ-20% מהשטח הכולל.

ג. <u>קווי הבניין</u>

1. קווי הבניין ייקבעו על פי מיקום המגרש כמפורט בטבלה 5.
2. קו הבניין הקדמי לחזית רחוב ארלוזורוב יהיה 0, למעט המגרשים מערבה לרחוב בן יהודה.
3. במגרשים פינתיים קו הבניין הקידמי לחזיתות הרחובות ניצבים ייקבע בהתאם לתשריט.
4. במגרשים הגובלים בשבילי קישוריות קו הבניין כלפי השביל יהיה 0.
5. במקרה של פיצול יחידת מימוש שתביא לבינוי במגרש בודד, קווי הבניין הצידיים בתחום רובע 3 יהיו 3 מ' ובתחום רובע 4 יהיו 3.5 מ'.

ד. <u>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</u>

1. מספר הקומות המרבי המותר מפורט בטבלה בפרק 5.
2. מספר הקומות המירבי כולל את קומת הקרקע וקומות הגג החלקיות.
3. גובה קומה טיפוסית לא יעלה 3.3 מ'.

ה. <u>בינוי בנייה בקיר משותף</u>

1. במגרשים מחוץ לאזור ההכרזה תחויב בניה בקיר משותף בעת ובעונה אחת בהתאם לנספח יחידות המימוש המהווה חלק ממסמכי התכנית למעט המגרשים המפורטים בסע' 4.1.2 (א)(4).
2. בתחום אזור ההכרזה בבניינים אשר ערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף רשאית הועדה המקומית לאשר בנייה בקיר משותף בבניה חדשה, בכפוף להתאמה למרקם הקיים לפי שיקול דעת מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הוועדה המקומית.
3. בבניה בקיר משותף יותרו מבואות, חדרי מדרגות ומעליות, חדרי אשפה ושטחי תפעול משותפים.
4. תותר בנייה בקיר משותף בבניינים אשר ערב אישור התוכנית היו בנויים בקיר משותף, כולל בניינים אשר בנויים בקיר משותף עם בניינים מחוץ לתחום התכנית.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

5. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאחר קבלת המלצת מהנדס העיר, לאשר את הארכת הקיר המשותף, מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד הקיים, בכפוף להסכמת בעלי הזכויות בחלקה הגובלת ובפרסום לפי סע' 149 לחוק ובכפוף לכל דין.
6. על אף האמור לעיל, הועדה המקומית רשאית לאשר מימוש הבנייה שלא בעת ובעונה אחת ושינוי של מתחם מימוש בכפוף לביצוע הליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ובכפוף לכל דין לרבות במגרשים בהם קיימים עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה בתחום המיועד לבנייה בקיר משותף, במטרה לשמר עצים אלה.

ו. <u>מרתפים</u>

זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע 1'.

כמו כן, יותרו שימושים עיקריים במרתף שאינם מוצמדים לשימושים בקומת הקרקע כמפורט בסעיף 4.1.1 (1).

בתחום זיקת ההנאה בבניינים פינתיים כאמור בסעיפים 4.1.2 (ז) (י) ו-4.1.2 (ז) (יא), תתאפשר הקמת מרתפים בעומק שלא יפחת מ- 2.5 מ' מפני הקרקע. בעומק זה בתחום שמעל המרתפים תתאפשר העברת תשתיות עירוניות ונטיעות.

כל זאת, בכפוף להותרת תכסית פנויה של 15% משטח המגרש לטובת חלחול.

ז. <u>בינוי</u>

<u>קומת הקרקע, גלריה וקומת ביניים</u>:

1. <u>מחוץ לאזור ההכרזה</u>:

א. בקומת הקרקע תידרש חזית המסחרית רציפה כלפי רחוב ארלוזורוב.
ב. שטחי המסחר והמשרדים בקומת הקרקע לא יפחתו מ-60% משטח הקומה, מתוכם, לפחות מחציתם יהיו לשימושי מסחר אשר ימוקם בחזית הפונה לרחוב ארלוזורוב.
שטחים אלה יחושבו ביחס לקומת הקרקע של כלל יחידת המימוש כהגדרתן בתכנית.
ג. עומק השטח המיועד לשימושים המסחריים לא יפחת מ-6 מ' מקו הבינוי הקדמי הפונה לרחוב. רוחב כל אחת מיחידות המסחר הפונות לרחוב ארלוזורוב לא יעלה על 12 מ'. תותר ירידת קירות ממ"דים בתחום של 25% מאורך החזית ובמרחק של 3.5 מ' מפינת המבנה (מדופן החזית המסחרית). במגרשים פינתיים ברחובות ניצבים וחוצים עפ"י הגדרת תכנית זו, תותר גמישות במיקום ממ"ד בשיעור של 50% מאורך החזית המסחרית.
ד. במגרשים בהם ערב אישור התכנית קיימות יחידות מסחריות, תותר גמישות בקביעת גודל ומימדי היחידה המסחרית, ובלבד שעומק יחידת המסחר לא יפחת מ-4 מ' וסך שטחי יחידת המסחר לא יפחת מהמצב הקיים ומהקבוע בתכנית זו.
ה. על אף האמור לעיל, בחלקות הכלולות בצידו הצפוני של הרחוב, בין רחוב בן יהודה לאליעזר פרי/הירקון, היקף השימושים המינימאלי כאמור בסעיף 4.1.1 (1) יקבע על פי אורך החזית הפונה לרחוב ובעומק שלא יפחת מ-6 מי.
ו. תותר הקמת גלריה ובלבד שיישמר מרחק שלא יפחת מ-3 מ' מקו הבינוי הקדמי. שטחים אלה יתווספו לשטחי הבניה המותרים כמפורט בטבלה 5.
ז. בעורף המבנה, בתחום הגובה המותר לקומת הקרקע, תותר הקמת קומת ביניים כהגדרתה בתכנית, לשימושים כאמור בסעיף D.4.1.1) (א). שטחי קומת הביניים יתווספו לשטחי

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הבניה המותרים כמפורט בטבלה 5. במגרשים הפונים ל-3 חזיתות יקבע, בשלב היתר הבניה, איזו מבין החזיתות המשניות לא תחוייב בנסיגה.

ח. שטחי הפיתוח במרווחים הצידיים ובעורף הבניין יהיו פתוחים לכלל הדיירים בבניין. בשטחים אלו תותר הצבת שולחנות וכיסאות הנלווים לשימוש מסחרי בהתאם להליכים לפי כל דין.

ט. כניסות למבואות המגורים ימוקמו בחזיתות הצידיות ככל הניתן. במקרה של שטחי שירות משותפים כאמור בסעיף 4.1.2 (ה) (3), תותר כניסה משותפת מהחזית הקדמית, ברוחב שלא יעלה על 3 מ'.

י. במגרשים פינתיים, היקף שטחי המסחר יהיו כאמור בסעיף ב לעיל. אורך החזית המסחרית הפונה לרחוב הניצב לא יפחת מ -6 מ'. בתחום זה, תירשם זיקת הנאה. שטח זה יפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום ולא תותר כל בניה בתחום זה מעל מפלס פני הקרקע. בתחום זה רשאית הוועדה המקומית לבצע עבודות ציבוריות כגון הסדרת מדרכה, ריהוט רחוב, נטיעות וכדומה. ביתרת החזית הפונה לרחוב, תחוייב רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3 מ' מקו הבניין הקדמי.

יא. במגרשים הפינתיים ברחובות חוצים כהגדרתם בתכנית זו, היקף שטחי המסחר יהיו כאמור בסעיף ב לעיל. תחוייב חזית מסחרית לאורך הרחוב הניצב. בתחום המרווח הקדמי, תירשם זיקת הנאה. שטח זה יפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום ולא תותר כל בניה בתחום זה מעל למפלס פני הקרקע. בתחום זה רשאית הוועדה המקומית לבצע עבודות ציבוריות כגון הסדרת מדרכה, ריהוט רחוב, נטיעות וכדומה

יב. בתחום זיקת ההנאה לאורך רחובות ניצבים ו/או חוצים, יותרו מרתפים ובלבד שיוותר עומק אדמה של 2.5 מ' לטובת תשתיות עירוניות ונטיעות.

יג. מתקני שירות על פי כל דין (כגון כיבוי אש וחברת החשמל) ישולבו במרווחים צידיים.

יד. בתחום מרווחים הצידיים והאחוריים יותרו כניסות נפרדות ללא מדרגות חיצוניות עבור השימושים העיקריים במרתף שאינם מוצמדים לקומת הקרקע.

2. <u>בתחום אזור ההכרזה:</u>

א. בקומת הקרקע תישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3 מ'.

ב. במקרה של חזית מסחרית :

a. יותר בינוי מלא של קומת הקרקע בתחום קווי הבניין ולא תידרש רצועה מפולשת כאמור בסעיף א'. עומק המסחר לא יפחת מ-3 מ'.

b. כניסה למבואת הבניין תמוקם בחזית הצידית. על אף האמור לעיל, במקרים שבהם לא ניתן למקם כניסה בחזית צידית, תותר כניסה מהחזית הקדמית, ברוחב שלא יעלה על 3 מ'.

c. תותר הקמת קומת גלריה במרחק שלא יפחת מ -3 מקו הבינוי הקדמי.

ג. יותרו כניסות נפרדות בתחום המרווחים הצידיים והאחוריים עבור השימושים העיקריים במרתף.

ד. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5 מ' ברוטו.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ח. <u>בינוי חזית מסחרית</u>

א. גובה קומת הקרקע המסחרית לבניה חדשה מחוץ לאזור ההכרזה יהיה עד 6.5 מ' ברוטו ולא יפחת מ־ 5 מ' נטו. למעט האמור בסעיף 4.1.2 (ז) (2) (ד).

ב. גובה החזית השקופה הפונה לרחוב לא יפחת מ- 4 מ'.

ג. שילוט היחידות המסחריות יהיה בהתאם להנחיות המרחביות.

ד. מפלס היחידות המסחריות בקומת הקרקע יהיה ברצף עם מפלס המדרכה ברחוב.

ה. החזית המסחרית תהיה שקופה ולא תותר בנייה/סגירה קשיחה.

ו. תתאפשר הבלטת אלמנט אופקי בהתאם לתקנות התכנון והבניה על מנת לייצר הפרדה ויזואלית בין קומת הקרקע ליתר הקומות.

ז. בתחום יחידות המסחר הפונות לרחוב לא תותר הצבת שימושים תפעוליים כגון מחסנים, מטבחים, מזגנים וכדומה.

ח. רוחב החזית המסחרית הפונה לרחוב של יחידה מסחרית בודדת לא יעלה על 12 מ'.

ט. עיצוב החזית המסחרית, חומרי גמר, שילוט ואמצעי הצללה יפורטו בהיתר הבנייה.

י. שימוש למלונאות יותר במבנה בשלמותו למעט שימושי המסחר בקומת הקרקע ויותנה ברישום לפי תקנה 27 בדבר השימוש המלונאי ובדבר הבעלות האחודה.

יא. במגרשים פינתיים לרחוב אבן גבירול לא תדרש קולונדה לחזית הפונה לרחוב ארלוזורוב.

יב. במקרים בהם הוכח כי, בשל נתוני המגרש, לא ניתן למקם את מערכות הבניין הטכניות שלא בתחום שטחי המסחר, יותר שילובם בתחום שטחי המסחר. בתחום שטחי המסחר יותר שילוב מערכות הבניין במקרים בהם הוכח כי נתוני המגרש אינם מאפשרים אחרת.

ט. <u>גגות</u>

1. שטחי הבנייה המרביים על הגג יקבעו על פי הנסיגות כאמור בסעיף 2 להלן, ויכללו שטחים עיקריים, שטחי שירות, פירים, מסתורים וכדומה.
2. קומת/קומות הגג תבנה בנסיגה על פי ההוראות הבאות:

א. בתחום רובע 4 - נסיגה של 3 מ' לחזית הפונה לרחוב ארלוזורוב ולחזית הפונה לעורף בשתי קומות הגג העליונות. בקומות הגג יותרו מרפסות פנימיות כהגדרתן בתכנית ולא תותר הבלטתן מעבר לקווי הנסיגה כאמור לעיל.

ב. בתחום רובע 3 - נסיגה של 3 מ' לחזית הפונה לרחוב ונסיגה לעורף בשיעור 2 מ' בקומה העליונה.

ג. במגרשים פינתיים ברובע 4, קומת הגג תיבנה בנסיגה בשיעור 3 מ' לחזית לרחוב ארלוזורוב ובנסיגה בשיעור 3 מ' לחזית לרחוב הניצב.

3. במגרשים צרים בהם מתקבלת תכסית הנמוכה מ-50% משטח הגג התחתון כהגדרתו בתכנית, או שאחד ממימדי קומת הגג קטנים מ-5 מ', תותר הפחתה של הנסיגה מהחזית לרחוב הניצב לשיעור 1.2 מ'.
4. במגרשים הגובלים בשביל הקישוריות, קומת הגג העליונה תכלול נסיגה של 2 מ' בחזית הפונה לשביל.
5. גובה הבנייה המרבי על הגג לא יעלה על 5 מ' כולל מעקה הגג העליון מדוד ממפלס רצפת הקומה העליונה. בתחום אזור ההכרזה חריגה מהגובה כאמור לעיל תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

6. גובה המתקנים הטכניים בגג העליון כולל מבנה המעלית לא יעלה על 5 מ' ממפלס רצפת הקומה העליונה, זאת למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור שגובהם יהיה בהתאם להנחיות מרחביות ובכפוף לכל דין. בתחום אזור ההכרזה חריגה מהגובה כאמור לעיל תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

י. <u>בינוי</u>

<u>מרפסות</u>:

לא יותר ניצול שטחי מרפסות למטרה אחרת ולא תותר סגירתן, בין א□ הינן בולטות ובין אם הינן פנימיות כהגדרתן בתכנית. להבטחת הוראה זו תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום), התשע"ב 2011 בשלכת רישות המקרקעין.

הוראות הבניה למרפסות בקומות הטיפוסיות תהיה כלהלן:

א. <u>מחוץ לאזור ההכרזה:</u>

1. בחזית הקדמית הפונה לרחוב ארלוזורוב יותרו מרפסות פנימיות בלבד כהגדרתן בתכנית, באורך שלא יעלה על 65% מאורך החזית. עומק המרפסות הפנימיות לא יעלה על 2 מ'. ביתרת מישור החזית יחוייב מישור בנוי בו יותרו חלונות.
2. בחזית האחורית תותר הבלטת מרפסות עד 1.60 מ' מקו מישור החזית.
3. במגרשים פינתיים תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבינוי עד 1.60 מ' כלפי הרחוב הניצב לארלוזורוב, ומיקומן יהיה במרחק שלא יפחת מ-6 מ' מפינת המבנה.
4. במגרשים הגובלים בשביל קישוריות לא תותר הבלטת מרפסות לכיוון השביל בכל קומות הבניין.

ב. <u>באזור ההכרזה:</u>

1. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי בשיעור שלא יעלה על 1.2 מ'.
2. אורך המרפסת הקדמית לא יעלה על 2/3 מאורך החזית.
3. בחזית אחורית תותר הבלטת מרפסות עד 1.6 מ'.

יא. <u>בינוי צפיפות</u>

1. מספר יח"ד המרבי במגרש יחושב מסך השטחים המרביים למגורים המותרים לבנייה מעל למפלס פני הקרקע מחולק במקדם צפיפות כמפורט בטבלת השטחים בפרק 5.
2. בנוסף, מחוץ לאזור ההכרזה יחולו ההוראות הבאות:

א. לפחות 25% מכלל הדירות במבנה יהיו דירות קטנות (עד 50 מ"ר שטח כולל). לא יותר איחוד דירות אלה.

ב. אמצעי המיגון עבור דירות הקטנות מ-50 מ"ר יהיה ממ"ק.

על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמת ממ"ד ליחידות דיור הקטנות זאת בתנאי כי הקמתו בתחום קווי הבניין לא תפגע בנראות הבניין.

במקרה של הקמת ממ"ד לא יחולו הוראות סעיף (ט) לטבלת זכויות הבנייה בכל הקשור למרחב המוגן.

3. בחישוב מספר יח"ד המותר למגרש, כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליחידת דיור נוספת.

שארית קטנה מ-0.5 תעוגל כלפי מטה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

יב. <u>חיזוק מבנים, תמ"א/38</u>

חיזוק מבנים

הוראות לחיזוק ותוספת למבנים קיימים יהיו בהתאם להוראות תכניות תא/3616/א ו – תא/3729/א זאת למעט ההוראות הנוגעות לחזית מסחרית, קו בניין לרחוב ארלוזורוב, קו בניין קדמי במגרשים הגובלים בשביל הקישוריות וכמפורט להלן:

i. קומת קרקע – סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית).

1. בנוסף לאמור בסעיף 4.1.1 בתכנית לעיל, יותרו שימושי מגורים ושטחי שירות כאמור בתכנית תא/3616/א ו – תא/3729/א.
2. מחוץ לאזור ההכרזה יחויבו שימושי מסחר ומשרדים בחזית הפונה לרחוב בעומק שלא יפחת מ-3 מ' ובכפוף להתאמות הנדרשות ביחס לתקנון הקיים עפ"י היתר הבניה. לצורך זה בלבד, תותר סגירת קומת הקרקע במלואה. סגירה זו תהיה לשימושי מסחר ומשרדים בלבד. חריגה מהשימושים המותרים תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
3. במקום בו קיימת דירת מגורים עפ"י היתר בנייה בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב, לא תחול חובת מסחר בשטח הדירה הקיימת. בתחום זה תותר כניסה למבואה ברוחב שלא יעלה על 3 מ'. בנוסף בקומת הקרקע ובתת הקרקע לא תותר הרחבת דירות קיימות לתחום הרצועה המפולשת המיועדת לסגירה לשימושי מסחר.
4. באזור ההכרזה יותרו השימושים כאמור בסעיף ב' ויחולו הוראות סעיף ג' לעיל. ככל שלא ימומשו שימושי מסחר ומשרדים יחולו הוראות תכניות תא/3616/א או תא/3729/א.
5. זכויות הבניה למסחר כאמור בסעיפים ב-ד הינן מתוקף תכנית זו ולמטרה זו בלבד.

ii. במגרשים הגובלים בשבילי הקישוריות:

1. קו הבניין הקדמי כלפי שביל הקישוריות הינו 0.
2. לא תותר הבלטת מרפסות בחזית הפונה אל שביל הקישוריות.
3. לא יותר מיקום חדר אשפה הפונה אל שביל הקישוריות.
4. תקן החניה יהיה כמפורט בסעיף 6.7.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>חניה</u>

1. לא תותר כניסה לחנייה מרחוב ארלוזורוב.
2. במגרשים פינתיים תתאפשר כניסה מרחובות ניצבים בכפוף לאישור אגף תנועה. כמו כן, במגרשים אלה תסומן זיקה למעבר לרכב, לטובת גישה לחנייה עבור מגרשים צמודים. בנוסף לכך תתאפשר זיקת הנאה הדדית בחניונים תת קרקעיים ברציפות, זאת בכפוף לשמירה על שטח חילחול בהיקף של 15% אשר יחושבו במשותף למגרשים הכלולים ביחידת המימוש.
3. על אף האמור לעיל, שימוש בחניה קיימת בהיתר בבניינים קיימים, תתאפשר בתקופת הביניים בין אישור התכנית ועד למימוש הבנייה החדשה מכוח תכנית זו במגרש, בין אם בהריסה ובין בתוספת בניה ועל פי כל דין.
4. תקן החניה במגרשים ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, יהיה תקן 0.6-0 לכל השימושים בהתאם לאפשרות הגישה לחניה, הן במסלול של הריסה ובניה מחדש והן במסלול של תוספת בניה.
5. יידרש פתרון חניה לאופניים בהתאם להנחיות העירוניות התקפות ובלבד שחניית אופניים תמוקם בתחום שטח החצר הצידית ו/או האחורית ו/או במרתפי הבניין.
6. במגרשים עורפיים ביעוד מגורים ג' תקן החניה יהיה 1:1 או עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה, הנמוך מבניהם.

<u>איחוד וחלוקה:</u>

הועדה המקומית רשאית לאשר בשיקול דעת ולאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, איחוד חלקות לבניה חדשה בלבד בכפוף לתנאים הבאים:

1. חלקות המהוות יחידת מימוש משותף לפי נספח מתחמי התכנון לפי כל דין.
2. עמידה בעקרונות וזכויות הבניה הקבועות בתכנית זו.

<u>שמירה על עצים בוגרים:</u>

העצים לבחינת שימור כמסומן בנספח הסביבה והנוף ייבחנו במסגרת תכנון מפורט לפיתוח הרחוב ו/או להיתר תוך היוועצות עם פקיד היערות כקבוע בחוק.

<u>להלן סיכום זכויות הבניה במגרשים הנדונים (311, 321 ו-322):</u>

שטח החלקה הרשום: 855 מ"ר.

שטח החלקה נטו לאחר הפקעה: 719.49 מ"ר.

מידות המגרש לאחר הפקעה: אורך – 25.87 מ', עומק – 27.81 מ'.

קווי בנין: חזית - 0 מ', צידי ימני – 3.5 מ', צידי שמאלי - 0 מ', אחורי - 5 מ'.

תכסית במגבלת קווי הבניין: 510 מ"ר.

תכסית מותרת: 85% מהשטח במגבלת קווי הבניין.

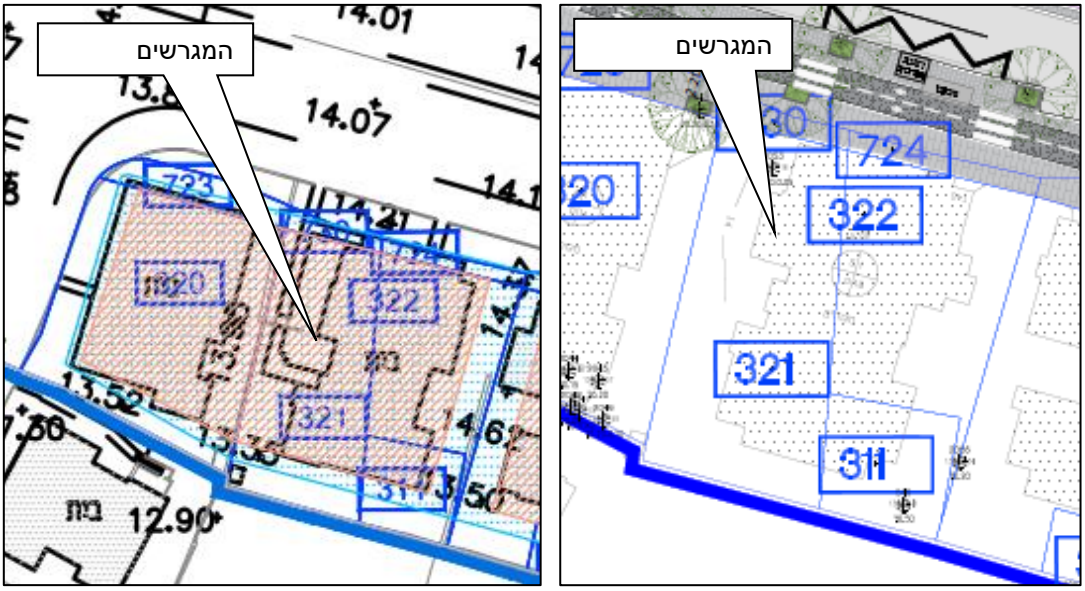
3 מ' לחזית הפונה לרח' ארלוזורוב ו-3 מ' לחזית הפונה לעורף ב-2 הקומות העליונות.

קומת קרקע מסחרית + 7 קומות טיפוסיות + 2 קומות גג.

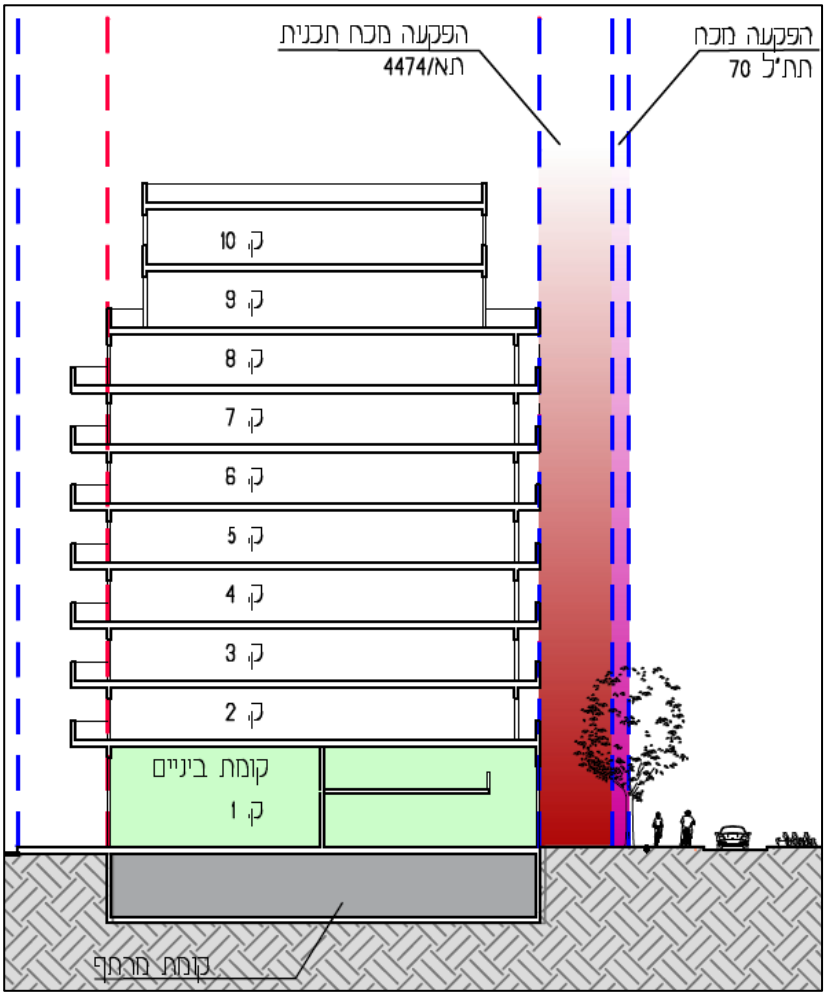
בנוסף תותר קומת ביניים וקומת גלריה בנסיגה של 3 מ'.

- המגרש הנדון הינו חלק מיחידת מימוש עם המגרש הצמוד לו ממערב.
- זכויות הבנייה במרתפים יהיו בהתאם לתכנית ע'1.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net



<u>להלן חתך לרחוב ארלוזורוב מתוך נספחי התכנית:</u>



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ג'	מגורים ג'	400, 401, 403 - 406			(1)	(2)	(2)	(3)		9 (4)	(5)	(5)		(6)
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	101 - 115, 117 - 129, 132 - 134, 148 - 154			(1)	(2)	(2)	(7)		7 (4)	2.5	2.5	4.5	0 (8)
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	200 - 206, 245			(1)	(2)	(2)	(7)		8 (4)	3	3	4.5	2 (8)
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	209 - 219, 221 - 233, 235 - 243			(1)	(2)	(2)	(7)		8 (4)	3 (9)	3 (9)	4.5	0 (8)
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	300 - 339, 341 - 345, 350 - 352, 355 - 365, 367 - 369, 373			(10)	(2)	(2)	(7)		10 (4)	3.5 (9)	3.5 (9)	5	0 (8)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

חישוב זכויות הבניה = A*B+C+D

A- השטח הנתון בין קווי הבניין (במגבלת התכסית כמפורט בסעיפים א-ז).

B- מספר הקומות הטיפוסיות.

C- שטחי קומת קרקע לרבות שטח גלריה/קומת ביניים ובכפוף לנסיגות.

D- שטחי קומות הגג בכפוף לנסיגות.

א. מגורים ג' תאי שטח 400, 401, 403- 406 - מגרשים עורפיים לרחוב ארלוזורוב הגובלים בשבילי קישוריות. A- השטח התחום בין קווי הבניין (100%).

ב. מגורים מסחר ותעסוקה תאי שטח 101- 115, 117- 129, 132- 134, 148- 154 - מגרשים בתחום אזור ההכרזה. A- השטח התחום בין קווי הבניין (100%).

ג. מגורים מסחר ותעסוקה תאי שטח 200- 206, 245 - מגרשים מחוץ אזור ההכרזה ברובע 3 מערבית לרחוב בן יהודה. A- השטח התחום בין קווי הבניין (100%).

ד. מגורים מסחר ותעסוקה תאי שטח 209- 219, 221- 233, 235- 243 - מגרשים מחוץ לאזור ההכרזה ברובע 3 מזרחית לרחוב בן יהודה. A - מחושב 85% מהשטח התחום בין קווי הבניין.

ה. מגורים מסחר ותעסוקה תאי שטח 300- 339, 341- 345, 350- 352, 355- 365, 367- 369, 373 - מגרשים ברובע 4. A - מחושב 85% מהשטח התחום בין קווי הבניין. במגרש הבנוי משני צדדיו בקיר משותף 80% מהשטח הנתון בין קווי הבניין.

ו. בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר.

ז. במגרשים שגודלם 1.5 ד' ומעלה תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש ובהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 (א) (3).

ח. השטחים הינם שטחי בניה כוללים - שטחים עיקריים ושטחי שירות. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות התכנית מבוטלות.

ט. לתאי השטח כמפורט בסעיף ד , ה - תותר הרחבת שטח הקומה לצורך בניית ממ"קים במקום ממ"דים בשטח המינימאלי הנדרש עפ"י תקנות פיקוד העורף, ולצורך מרפסות פנימיות כהגדרתן בתכנית זו וכמפורט בסעיף 4.1.2 (ו) (א) (1). במקרה זה שטח קומת הקרקע יהיה בהתאם לשטח הקומה הטיפוסית כולל ממ"קים ומרפסות בתחום קווי הבניין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר מינימום. לכל הפחות 20% מסך השטחים הכוללים. בבנייה בקיר משותף, ביחידת מימוש הכוללת שטחי שירות משותפים - ניתן יהיה להקטין את שטחי השירות ל-15% משטח כל אחד מהמבנים.

(2) זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו עפ"י תכנית ע' 1' למעט הוראות המשנות את תכנית ע'1 הכלולות בהוראות תכנית זו.

(3) מספר יחידות הדיור במגרש יחושב מסך השטחים המרביים המותרים לבנייה מעל למפלס הכניסה הקובעת שיחולקו במקדם הצפיפות - 90 מ"ר שטח כולל.

(4) קומות הגג בנסיגה וקומת הקרקע יכללו במניין הקומות.

(5) קו בניין הצידי הפונה למגרש הגובל ברחוב ארלוזורוב - 5 מ', קו הבניין הצידי הניצב לרחוב יהיה 3 מ'.

(6) קו הבניין הקדמי לכיוון הרחוב יהיה על פי התכנית התקפה ולכיוון שביל הקישוריות יוגדר קו בניין 0.

(7) מספר יחידות הדיור במגרש יחושב מסך השטחים המרביים המותרים לבנייה מעל למפלס הכניסה הקובעת שיחולקו במקדם הצפיפות - 65 מ"ר שטח כולל.

(8) קו הבניין הקדמי ברחובות ניצבים יהיה כמסומן בתשריט. בתאי שטח 200- 206 ותאי שטח 101- 107 קו הבניין הקידמי לרחוב ארלוזורוב יהיה 2 מ'. בתחום תא שטח 241 יקבע קו בניין קדמי 3 מ' לרחוב עמנואל הרומי וקו בניין צידי 4.5 מ' כלפי המגרש ברחוב עמנואל הרומי. כלפי שביל הקישוריות יוגדר קו בניין קדמי 0.

(9) לפחות אחד מקווי הבניין הצידיים יהיה 0, בהתאם לנספח הבינוי ליחידות המימוש.

(10) הערך מתייחס למ"ר מינימום. לכל הפחות 20% מסך השטחים הכוללים. בבנייה בקיר משותף, ביחידת מימוש הכוללת שטחי שירות משותפים - ניתן יהיה להקטין את שטחי השירות ל-15% משטח כל אחד מהמבנים.

<u>הערות חח"מ למצב התכנוני והרישוי</u>

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין מושא החלטה.

האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשת.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

רישוי – מצב קיים

רישיון בניה מס' 951 מיום 23.11.1961

רישיון בניה מס' 951, מיום 23.11.1961, ניתן בזאת ל"יד משה" בע"מ, לבית מס' 140 שברחוב ארלוזורוב, לבנין בית בן 3 קומות, קומת עמודים ומקלט וחדר הסקה במרתף, המכיל:

קומת העמודים מכילה – 2 דירות בנות חדר וח"ש ודירה בת 2 חדרים וח"ש, ודירה בת 2 וחצי חדרים וח"ש, שטח פתוח וגדר.
קומות א', ב', ג' מכילות – 3 דירות בנות 2 וחצי חדרים וח"ש, ודירה בת 2 חדרים וח"ש בכל קומה.
קומת גג מכילה – חדר כביסה.

רישיון בניה מס' 952 מיום 23.11.1961

רישיון בניה מס' 953, מיום 23.11.1961, ניתן בזאת ל"יד משה" בע"מ, בית מס' 140 שברחוב ארלוזורוב, להקמת משרד וח"ש במרתף עבור מהנדס עזרא כהן.

רישיון בניה מס' 953 מיום 23.11.1961

רישיון בניה מס' 952, מיום 23.11.1961, ניתן בזאת ל"יד משה" בע"מ, לבית מס' 140 שברחוב ארלוזורוב, להוספת חדר כביסה על הגג.

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.
המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.
נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין מושא החלטה.
האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשת.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

באומדן השבחה למקרקעין מושא ההחלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1. נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.2. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

11.2.1. "**השבחה**" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2.2. "**מימוש זכויות**", במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1. קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה....

11.2.2.3. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו....

במקרה הנתון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.3).

11.3. בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7. מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8. מאפייני סביבה.

11.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10. המועד הקובע.

11.11. מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

11.12. מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין – אין זה מעניינה של החלטה זו, ראה/י פרק מצב משפטי.

11.13. המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14. מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס מושא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות היחסיות.

11.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה [שומת משיבה]	השבחה [שומת מבקשת]
תא/4474	21.01.2024	₪ 1,500,857	אין השבחה במקרה דנן [9]

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

- המבקשת: גב' נטלי שעשוע, ת.ז. 034812560 [בנסח טאבו, גב' שלו נטלי].
- מצב פיזי: אין מחלוקת.
- מצב משפטי: אין מחלוקת.
- מצב תכנוני: אין מחלוקת.
- הנכס: דירת מגורים, המצויה בקומה ראשונה, בבניין מגורים בן 3 קומות [הבנוי בחצאי קומות] מעל קומת עמודים חלקית ומרתף.
- הבניין: בניין מגורים ותיק, בן 3 קומות [בנויות בחצאי קומות] מעל קומת קרקע / עמודים וקומת מרתף בנויות חלקית + קומת גג שבתחומה בנויים ומוצבים, בין היתר, חדר כביסה [עפ"י היתר] ומתקנים טכניים וכיו"ב.
- גו"ח: 6217-611-9.
- שטח חלקה רשום: 855 מ"ר.
- שטח תת חלקה רשום: 73 מ"ר.
- החלק ברכוש המשותף: 37/521 חלקים.
- גורם השבחה: תכנית תא/4474, מועד קובע 24.01.2024.
- גורם מימוש הזכויות: בדרך של מכר. חוזה נכרת ביום 12.11.2024.
- חלקיות מימוש: 100% [מכר].
- שימוש הטוב והיעיל [השימוש המיטבי]: תוספת בניה לקיים.

[9] שמאי המבקשת ערך תחשיבי חלופי בו אומדן ההשבחה הנובעת מכוח תכנית תא/4474 הינו בסך של כ- 181,545 ₪.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה

בבואי להעריך את ההשבחה בגין מימוש מלא בדרך של מכר בנכס הנדון התחשבתי, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. הדירה הנדונה נמצאת ברחוב ארלוזורוב 140, בצפון החדש של תל אביב-יפו.

ב. הדירה הנדונה הינה דירת 3 חדרים הנמצאת בקומה הראשונה בבניין. שטחה הרשום 73 מ"ר. שטח הדירה עפ"י מדידה גראפית מהיתר בניה הינו כ-93 מ"ר.

ג. הובא בחשבון המצב התכנוני והמבנה הקיים, על החלקה בנוי בניין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, הכולל 16 יח"ד.

ד. ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (רע"א 4217, ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים) כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין השווי במצב התכנוני הקודם לכל אחד מן המועדים הקובעים.

ה. **ההשבחה לתכנית תא/4474** - תכנית לפיתוח והתחדשות רחוב ארלוזורוב: מטרת התכנית הינה יצירת רחוב מעורב שימושים הכולל חזית מסחרית. המגרש הנדון הינו חלק מיחידת מימוש עם המגרש הצמוד לו ממערב.

שטח המגרש לאחר הפקעה לרחוב ארלוזרוב הינו – 719.49 מ"ר.

1. **<u>שווי מצב קודם:</u>**

החלופה המיטבית הינה הריסת המבנה וניצול מלוא זכויות הבניה המוקנות בתכנית.

- שווי מצב חדש הינו שווי מגרש בשטח נטו 765 מ"ר המיועד לבניית 45 יח"ד בשטח פלדלת לשיווק של 2,307 מ"ר ב-6 קומות מעל קומת קרקע ווקומת גג .
- הובא בחשבון מקדם 1.2 לקומת הגג .
- הובא בחשבון מקדם 1.2 בגין האפשרות לבניית דירות גן בקומת הקרקע, כמו כן הובא בחשבון מרתף הצמוד לדירות הגן.

2. **<u>שווי מצב חדש:</u>**

החלופה המיטבית הינה הריסת המבנה וניצול מלוא זכויות הבניה המוקנות בתכנית.

תכסית הבניה – תכסית הבניה הינה 85% מהשטח התחום בקווי הבניין, כלומר כ-434 מ"ר.

קומת המרתף – זכויות והוראות הבנייה למרתפים הינם על פי הוראות תכנית ע', כלומר תותר הקמת מרתף בשיעור 80% משטח המגרש. עפ"י הוראות התכנית יותר שימוש מסחרי בקומת המרתף .בתחשיב ההשבחה הבאתי בחשבון כי שטח קומת המרתף הינו 50% משטח המגרש, כלומר 360 מ"ר. הובא בחשבון מקדם 0.6 למסחר בקומת המרתף.

קומת קרקע – הבאתי בחשבון כי 60% משטח קומת הקרקע ישמש למסחר, כלומר 260 מ"ר.

קומת ביניים + גלריה – קומת הביניים/גלריה תבנה במרחק שלא יפחת מ-3 מ' מקו הבינוי הקדמי, לפיכך שטח קומת הגלריה/ביניים הינו כ-193 מ"ר בהתחשב בנסיגות (שטח קומת הגלריה כשטח המסחר ובנסיגה של - 67 מ"ר). הובא בחשבון מקדם 0.5 למסחר בקומת הגלריה.

קומות הגג – קומות הגג יבנו בנסיגה של 3 מ' לחזית הפונה לרחוב ארלוזורוב ולעורף, לפיכך שטח קומות הגג הינו כ-300 מ"ר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 6569085–02 | **פקס'** 5853464–02 | **נייד** 5573232–052 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הובא בחשבון מקדם קומת גג תחתונה – 1.3, מקדם קומת גג עליונה – 1.1 ומקדם מרפסת גג – 0.3.

פתרון חניה: הובא בחשבון כי קיימת אפשרות ליצירת כניסה לחניה תת קרקעית משותפת עם החלקה הסמוכה הממוקמת בפינת ארלוזרוב ובלוך דוד.

3. <u>מקדם דחיה ומושע:</u>

לצורך קביעת מקדם דחיה ומושע הובאו בחשבון הגורמים הבאים:

- הובא בחשבון כי גילו של הבניין במועד הקובע הינו 63 שנים, מצבו הפיזי תואם את גילו. בבניין אין מעלית ואין מקומות חניה. גג המבנה פנוי.
- הובא בחשבון המצב המשפטי, רישומו של בית משותף בעל תקנון מצוי. הרכב הבעלות הכולל בעלים פרטיים בלבד (נציין, כי לעמדתנו אין כל משמעות לזהותם של בעלי הזכויות).
- הבניין הנדון הינו בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וכולל עפ"י היתר בניה כ- 16 יח"ד.
- שכונת הצפון החדש בה נמצא הנכס הנדון הינו שכונה ברמה סוציואקונומית גבוהה בה מחירי הנדלן גבוהים. תכנית תא/4474 מעצימה את זכויות הבניה בחלקה באופן ניכר (מ-2,518 מ"ר עיקרי מכח תכנית רובע 4 ל-3,721 מ"ר עיקרי) תוספת זו מהווה תמריץ משמעותי לבעלים לפעול למימוש הזכויות.
- הבאתי בחשבון תקופת דחיה זהה בשני מצבי התכנון לאור העובדה כי מחד תכנית 4474 מעצימה זכויות בניה ומנגד החלקה הנדונה מהווה חלק מיחידת מימוש הכוללת שני בניינים.
- הובא בחשבון מקדם דחיה ומושע של 7 שנים בשיעור היוון של 7%.
- הבאתי בחשבון שימוש ביניים בתקופת הדחיה.

4. הובא בחשבון כי זכויות הבנייה המוקנות בתכנית מהוות רכוש משותף ומשויכות לכלל בעלי הזכויות בהתאם לחלקיהם ברכוש המשותף. הובא בחשבון כי החלק היחסי של הדירה הנדונה ברכוש המשותף הינו 37/521 דהיינו החלק המיוחס לנכס הנדון הינו 7.10% משווי המגרש.

5. מחירי נכסי מקרקעין דומים בסביבה בתאריך הקובע.

<u>התאריך הקובע</u>

התאריך הקובע לתכנית **תא/4474** הינו 21.01.2024 - יום תחילתה של התכנית.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ערכי שווי

ערכי שווי לתכנית תא/4474:

להלן עסקאות שנערכו בסביבה בבנייני מגורים בבניה חדשה ברחובות ראשיים:

גוש חלקה	כתובת	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	קומה	שטח	חדרים	שווי למ"ר
6212-141-13	ויצמן 125	21/07/2024	₪ 4,420,000	2024	3 מתוך 8	72	3	₪ 61,389
6212-653-26	ויצמן 95	23/05/2024	₪ 7,500,000	2024	6 מתוך 8	117	5	₪ 64,103
6213-739-5	ויצמן 55	21/05/2024	₪ 2,854,000	2024	1 מתוך 9	46	2	₪ 62,043
6213-857-12	ויצמן 49	09/05/2024	₪ 5,100,000	2028	4 מתוך 9	81	3	₪ 62,963
6212-141-3	ויצמן 125	02/05/2024	₪ 5,700,000	2024	1 מתוך 8	99	4	₪ 57,576
6213-739-12	ויצמן 55	15/04/2024	₪ 5,378,500	2024	3 מתוך 9	81	3	₪ 66,401
6213-739-19	ויצמן 55	15/04/2024	₪ 5,378,500	2024	3 מתוך 9	81	3	₪ 66,401
6213-739-10	ויצמן 55	15/04/2024	₪ 4,634,000	2024	2 מתוך 9	69	3	₪ 67,159
6213-739-11	ויצמן 55	15/04/2024	₪ 5,626,500	2024	3 מתוך 9	85	3	₪ 66,194
6213-739-8	ויצמן 55	15/04/2024	₪ 5,378,500	2024	2 מתוך 9	85	3	₪ 63,276
6213-739-13	ויצמן 55	15/04/2024	₪ 5,378,500	2024	2 מתוך 9	81	3	₪ 66,401
6213-739-7	ויצמן 55	15/04/2024	₪ 5,626,500	2024	2 מתוך 9	85	3	₪ 66,194
6111-602-39	ויצמן 27	31/03/2024	₪ 4,214,000	2024	7 מתוך 9	61	2	₪ 69,082
6213-245-31	ויצמן 26	31/03/2024	₪ 12,000,000	2023	8 מתוך 9	141	5	₪ 85,106
6111-623-21	ויצמן 11	28/03/2024	₪ 5,230,000	2023	6 מתוך 8	99	3	₪ 52,828
6111-602-13	ויצמן 27	25/03/2024	₪ 3,500,000	2024	2 מתוך 9	52	2	₪ 67,308
6111-602-30	ויצמן 27	25/03/2024	₪ 5,657,000	2024	5 מתוך 9	86	3	₪ 65,779
6212-653-9	ויצמן 95	13/03/2024	₪ 4,475,000	2024	2 מתוך 8	80	3	₪ 55,938
6212-653-28	ויצמן 95	04/03/2024	₪ 5,240,000	2024	7 מתוך 7	97	3	₪ 54,021
6213-423-22	ז'בוטינסקי 104	25/02/2024	₪ 5,930,000	2021	7 מתוך 8	88	4	₪ 67,386
6111-602-25	ויצמן 27	07/02/2024	₪ 3,500,000	2023	4 מתוך 9	53	2	₪ 66,038
6213-739-14	ויצמן 55	25/01/2024	₪ 4,650,000	2024	3 מתוך 9	69	3	₪ 67,391
6213-758-25	פנקס 24	31/12/2023	₪ 4,096,288	2023	7 מתוך 9	61	3	₪ 67,152
6212-131-49	פנקס 2	20/12/2023	₪ 5,437,382	2024	2 מתוך 8	92	4	₪ 59,102
6213-423-17	ז'בוטינסקי 104	19/12/2023	₪ 7,580,000	2021	5 מתוך 8	119	5	₪ 63,697
6212-929-28	פנקס 19	10/09/2023	₪ 6,706,288	2024	8 מתוך 8	89	3	₪ 75,352
6212-1260-46	פנקס 11	05/09/2023	₪ 4,650,000	2023	8 מתוך 9	62	2	₪ 75,000
שווי מ"ר ממוצע								**₪ 65,233**

להלן עסקאות שנערכו בסביבה בבנייני מגורים בבניה חדשה כולל עירוב שימושים:

גוש חלקה	כתובת	יום מכירה	שווי מכירה	שטח	שווי למ"ר
6213-64-22	אבן גבירול 144	09/07/2023	₪ 5,110,000	67	₪ 76,269
6213-64-13	אבן גבירול 144	26/07/2022	₪ 4,870,000	69	₪ 70,580
6213-64-19	אבן גבירול 144	13/06/2022	₪ 4,600,000	69	₪ 66,667
6213-64-16	אבן גבירול 144	24/09/2022	₪ 4,580,000	69	₪ 66,377
שווי מ"ר ממוצע					**₪ 69,973**

לאור כל האמור לעיל, שווי מ"ר מבונה למגורים הינו 35,000 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

להלן נתוני דמי שכירות למסחר בסביבה:

גוש חלקה	כתובת	יום מכירה	דמ"ש חודשיים	שטח	דמ"ש למ"ר
6111-598-13	אבן גבירול 54	13/03/2023	₪ 17,000	58	₪ 293
6212-941-38	פנקס 31	19/09/2023	₪ 14,280	46	₪ 310
6213-457-2	אבן גבירול 160	13/04/2022	₪ 5,000	19	₪ 263
דמ"ש ממוצעים למ"ר					**₪ 290**

לאור עסקאות ההשוואה שווי מ"ר מבונה למסחר הינו 28,000 ₪.

תחשיב ההשבחה

ההשבחה לתכנית תא/4474

שווי מצב חדש				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ מ"ר מבונה אקו'**
מסחר בקומת מרתף	360	0.6	₪ 28,000	₪ 6,043,716
הקרקע	260	1	₪ 28,000	₪ 7,287,068
מסחר בגלריה	193	0.5	₪ 28,000	₪ 2,703,994
זכויות בניה למגורים 7 קומות עליונות	2,429	1	₪ 35,000	₪ 85,015,792
זכויות בניה קומת גג תחתונה	240	1.3	₪ 35,000	₪ 10,903,039
מרפסת גג	107	0.3	₪ 35,000	₪ 1,127,448
זכויות בניה קומת גג עליונה	240	1.1	₪ 35,000	₪ 9,225,648
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 122,306,705
מקדם דחיה בהתחשב במושע			0.623	₪ 76,166,469
חלק יחסי ברכוש המשותף		7.10%	37/521	₪ 5,409,135
שווי שימוש ביניים - דמי שימוש חודשיים 10,600 ₪				₪ 733,642
סה"כ שווי מצב חדש				**₪ 6,142,777**

שווי מצב קודם				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ מ"ר מבונה אקו'**
זכויות בניה למגורים בקומת קרקע	211	1.2	₪ 35,000	₪ 8,865,665
הצמדת מרתפים לדירות הקרקע לפי ע'1	211	0.5	₪ 35,000	₪ 3,694,027
זכויות בניה למגורים 6 קומות עליונות	1,867	1	₪ 35,000	₪ 65,330,901
זכויות בניה למגורים בקומת הגג	229	1.2	₪ 35,000	₪ 9,617,979
מרפסת גג	82	0.3	₪ 35,000	₪ 862,050
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 88,370,622
מקדם דחיה בהתחשב במושע			0.623	₪ 55,032,782
חלק יחסי ברכוש המשותף		7.10%	37/521	₪ 3,908,278
שווי שימוש ביניים - דמי שימוש חודשיים 10,600 ₪				₪ 733,642
סה"כ שווי מצב קודם				**₪ 4,641,920**

שווי מצב חדש	**₪ 6,142,777**
שווי מצב קודם	**₪ 4,641,920**
סה"כ השבחה	**₪ 1,500,857**
היטל ההשבחה (50% מההשבחה)	**₪ 750,428**

ההערכה

לאור האמור לעיל באתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון הינה כדלקמן:

תכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תא/4474	21/01/2024	₪ 1,500,857	₪ 750,428

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

עמדת שמאי המבקשת

עקרונות גורמים ושיקולים

בחוות הדעת, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

1. מיקומו של הנכס ואופי הסביבה. במרקם הכללי בעיר תל אביב, ובמיקומו הספציפי, ברחוב ארלוזורוב 140, ברובע 4.

2. מצבו התחזוקתי והפיזי של הבניין שבו מצוי הנכס.

3. **נשוא השומה**: דירה בקומה ראשונה, בשטח רשום של 73 מ"ר ובשטח רישוי של כ- 93 מ"ר.

4. **מצב הזכויות בנכס**:

א. בית המגורים רשום בפנקס בתים משותפים.

ב. הבעלות בנכס רשומה על שם נטלי שלו, לאחר רכישה בשנת 2021.

5. **תכנית 3729א'** מיום 24.1.2018

התכנית מהווה מצב תכנוני קודם במקרה הנדון לאור הרכישה של הזכויות בשנת 2021.

הטענות לגבי ההשבחה בתכנית 3729א' נדונו במסגרת הליכים נפרדים לשומה מכרעת, ובכלל זה ביחס לנכס הנדון עצמו.

6. **תכנית 4474** מיום 21.1.2024

א. בחוות הדעת מטעם הוועדה המקומית נערכה השווה בין זכויות הבניה בתכנית 3729א' במצב קודם לזכויות הבניה בתכנית 4474 במצב החדש.

בחוות הדעת מטעם הוועדה המקומית הובא בחשבון כי השימוש המיטבי במצב הקודם, ובמצב החדש, נכון למועד הקובע ביום 21.1.2024, הינו הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש. בהתחשב בעליית המחירים המהירה לאחר תחילת תכנית 3729א' בשנת 2018, הרי שחלופת הריסה ובניה חדשה, בכפוף לקבלת פטור מהיטל השבחה לזכויות תמ"א/38, הפכה לשימוש המיטבי במועד הקובע בשנת 2024.

ב. **לעניין שימוש מסחר ותעסוקה**

בהתאם לתכנית מדובר בשימוש למסחר ומשרדים ולא רק למסחר, כאשר המסחר הינו בחזית ואילו המשרדים הינם בעורף. לפיכך הובא בחשבון שווי נמוך יותר למסחר.

בנוסף, רחוב ארלוזורוב, אינו מתאפיין בשימוש מסחרי, ובכלל זה בקטע שבו מצוי הנכס, ולאור ריבוי שטחי המסחר ברחוב אבן גבירול שממערב, הרי ששווי מרכיב המסחר אינו גבוה.

למסחר והתעסוקה השפעה על שווי המגורים, שכן מדובר בשימושים המהווים מטרד ביחס למבנה מגורים ללא שימוש כאמור, ולפיכך, הובא בחשבון בשווי למגורים מקדם השפעה לשימוש מעורב במצב החדש.

ג. **לעניין הצפיפות - מחייבת הקמת שטחי ממ"ק**

בשומת הוועדה המקומית הובא בחשבון, בחלופת הריסה ובניה חדשה, משטח מגרש של כ- 720 מ"ר, שטח של 510 מ"ר בתחום קווי בניין, תכסית בשיעור של 85% (434 מ"ר), ומקדם צפיפות של 65 מ"ר, כי מספר יח"ד הינו 56 יח"ד.

ודוק: מדובר בצפיפות של כ- 78 יח"ד לדונם נטו.

בחלוקה של 56 יח"ד בין הקומות, כולל 2 קומות עליונות (סה"כ 9 קומות), מתקבל כי מדובר ב- 6 יח"ד לקומה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בנתונים אלו של 6 דירות לקומה בשטח של כ- 347 מ"ר, אין כל סבירות להקמת ממ"ד לדירות, וכלל ואכן ייבנו חדרי ממ"ד הרי שלא ניתן יהיה בהתאמה לממש בניה סבירה למסחר בקומת הקרקע / גלריה ביניים, עם דרישה חלל בחזית לרחוב, בשל ריבוי הורדות מגדל הממ"ד למרתף.
לפיכך, הובא בחשבון כי ייבנו חדרי ממ"ק ולא חדרי ממ"ד בקומות, באופן שבו תרומת חדרי ממ"ק לשווי פוחתת, שכן אינה חלק משטח הדירה עצמה, אלא מהווה שטח משותף לכלל הדירות, ולפיכך, הובא בחשבון הפחתה בשווי המגורים.
לעניין זה, במצב הקודם לא היה שימוש מעורב בבניין ובקומת הקרקע לא היו מגבלות להקמת מסחר, כך שבהשוואה בין מצבי התכנון, השימוש למגורים במצב הקודם טוב יותר מאשר במצב החדש.

ד. <u>לעניין מקדם דחייה</u>

בתכנית 4474 נוצרה מושעא תכנונית בהתאם לנספח יחידות המימוש, כאשר הבניה בנכס הנדון אינה עומדת בפני עצמה, אלא כרוכה בבניה עם הבניין השכן ברחוב ארלוזורוב 138, בקיר משותף.
המבנים ברחוב ארלוזורוב 140 ו- 138 אינם בנויים בקיר משותף, אלא קבועים בהם פתחים לדירות המגורים הפונות זה לבניין זה, כך שלא ניתן לבנות, הלכה למעשה, את המבנה ברחוב ארלוזורוב 140 ללא בניה משותפת עם המבנה ברחוב ארלוזורוב 138.
לפיכך, נקבע מקדם דחייה גדול יותר של 10 שנים, בשיעור היוון של 7%, הן בהתחשב בבית המשותף הנדון לכשעצמו, והן בהתחשב בכך שלמעשה יש להתחשב במושעא תכנונית עם הבית המשותף ברחוב ארלוזורוב 138.
במצב קודם הדחייה הינה ביחס לבית המשותף של הנכס בלבד, כאשר למעשה תכנית 4474, יצרה מצב שבו במקום מימוש בניה בחלקה 611 / ארלוזורוב 140, מתקיימת דחייה למימוש ביחס לתכנית 3729א', שבמועד תחילת תכנית 4474 כבר עברו 3 שנים ממועד תחילתה, כך שמקדם הדחייה לגביה, אלמלא תכנית 4474 נמוך יותר, ונאמד ב- 8 שנים ובשיעור היוון של 6% לשנה (מקדם 0.63).
אשר על כן, נקבע מקדם דחייה שונה של 0.5 לתכנית 4474 ושל 0.63 לתכנית 3729א'.

ה. <u>שימוש ביניים</u>

בעמ"נ 21-12-55750 **וועדה מקומית לתכנון ובניה - גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל**, נדחה ערעור הוועדה המקומית על קביעת וועדת הערר לפיה אין להוסיף במצב החדש בגין שימוש ביניים, "**לטעמי, ועדת הערר לא טעתה בסירובה להוסיף לשווי במצב החדש רכיב נוסף בגין אפשרות ההישארות בדירה הקיימת, שהייתה ממילא רכושה של המשיבה. דרך אחרת להביט על הדברים היא לומר ש"שימוש הביניים", לו טוענת הוועדה המקומית, מותר הן לפי המצב הקודם והן לפי המצב החדש ושווי הביניים מובנה בשני המצבים, ועל כן איננו יכול להשפיע על גובה ההשבחה**".
על פסק הדין הוגשה בקשת רשות ערעור שטרם נדונה וטרם הוכרעה.
במקרה הנדון, בשומת הוועדה המקומית, נוסף שימוש ביניים הן במצב החדש והן במצב הקודם, בערך זהה, וכל עוד פסק הדין במחוזי לא שונה, הרי שאין להביא בחשבון שימוש ביינים.

ו. <u>גישת ההשוואה לשם אומדן ההשבחה</u>

בעמנ (ת"א) 24406-11-24 **ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אברהם כספי**, נקבע כי "**בהינתן שעל פי הפסיקה, גישת ההשוואה, היא השיטה המקובלת והמובילה לקביעת שווי נכס, מסקנתי היא כי אין מקום להתערבות בית המשפט בשיקוליה המקצועיים של הוועדה ובהחלטתה לגופה**", ובהתאם לכך, נקבע כי השימוש בגישת ההשוואה, שהינה הגישה העדיפה, במקרה של פינוי בינוי מקובלת, ושרירה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בנכס הנדון נרכשו הזכויות בחלקת משנה 9 נרכשו ביום 13.5.2021, מעל 3 שנים לאחר תחילת תכנית 3729א', ביום 24.1.2018, בסך של 3,200,000 ₪.
תחילת תכנית 4474 הינה ביום 21.1.2024, והזכויות בחלקת משנה 9 נמכרו ביום 12.11.2024, בסך של 4,300,000 ₪.
דהיינו, ההפרש בין מחיר המכירה למחיר הרכישה, בסך של 1,100,000 ₪.
יחד עם זאת, השינוי נובע מעליית מחירים בשוק החופשי ולא מהעצמת זכויות בתכנית 4474, אל מול הדחייה הנוספת הנגרמת בשל בניה עם הבית המשותף השכן, עירוב השימושים, וכו'.

<u>השתנות מחירי הדירות בשוק ללא השפעת תכנית חדשה</u>

בין חודש מאי 2021 (מועד הרכישה) לחודש נובמבר 2024 (מועד המכירה) מחירי הדירות בתל אביב עלו באופן משמעותי.
בשנת 2021 נרשמה עלייה של 13.1% במחירי הדירות, ובשנת 2022 העלייה הייתה 14.7%. בשנת 2023, לעומת זאת, נרשמה ירידה של 1.0%- במחירים, אך בשנת 2024 המחירים שוב עלו ב7.1%. אם מחברים את השינויים הללו, ניתן לראות שמחירי הדירות בתל אביב עלו בסך הכול בכ-34.9% במהלך התקופה המדוברת. מדובר בעלייה משמעותית שמשקפת את המגמות הכלליות בשוק הנדל"ן בישראל.
אם נביא בחשבון עלייה בשיעור של כ- 35% בין המועדים נקבל, כי מחיר רכישה של 3,200,000 ₪, מהווה מחיר של 4,320,000 ₪, כפי מחיר המכירה של הנכס בשנת 2024.
דרך מבט נוספת, הנכס הנדון נמכר ביום 12.11.2024, לאחר המשך עליות מחירים ממועד תחילת התכנית ביום 21.12024, בסך של 4,300,000 ₪, כאשר השווי החדש של הנכס בתכנית 4474, הינו לפי שומת הוועדה המקומית **6,142,777** ₪, וברי כי במבחן השוק הרי שהשווי שנקבע בשומת הוועדה המקומית אינו תואם, באופן משמעותי וניכר, את השווי בשוק החופשי.
כמו כן, בהשוואה לשומה מכרעת נכון לתחילת תכנית 3729א', הנכס הנדון הינו בשטח של 93 מ"ר,
בין חודש ינואר 2018 לחודש נובמבר 2024, מחירי הדירות בתל אביב עלו באופן משמעותי. בשנת 2018 נרשמה ירידה של 1.0%-, אך מאז המחירים החלו לעלות בהתמדה. בשנת 2019 נרשמה עלייה של 4.2%, בשנת 2020 עלייה של 4.0%, בשנת 2021 עלייה של 13.1%, בשנת 2022 עלייה של 14.7%, בשנת 2023 ירידה קלה של 0.2%-, ובשנת 2024 שוב עלייה של 6.1% עד נובמבר. בסך הכול, מחירי הדירות בתל אביב עלו בכ-**41.9%** במהלך התקופה המדוברת, מה שמשקף את המגמות הכלליות בשוק הנדל"ן בישראל.
בשומה מכרעת בנכס הנדון מצוין כי נכון למועד תחילת תכנית 3729א', שווי מ"ר בנוי הינו 33,000 ₪/מ"ר.
בחישוב לפי שטח דירה של 93 מ"ר X 33,000 ₪/מ"ר נכון לינואר 2018 X 1.419 עליית המחירים בשוק החופשי, מתקבל כי נכון למועד המכירה בחודש נובמבר 2024, מחיר הדירה לפי סך של כ- 46,825 ₪/מ"ר בנוי קיים, ללא שינוי תכנוני אלא שינוי במחירי השוק החופשי בלבד, הינו כ- 4,355,000 ₪, במילים אחרות, מדובר בשווי שבו נמכרה הדירה בפועל, כך שהשינוי בשווי הדירה אינו פועל יוצא של תכנית 4474 אלא של עליית המחירים בשוק החופשי.
לפיכך, בהיבט זה, אין עליית שווי ואין השבחה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

גרף מחירי הדיור בישראל



מדד מחירי הדיור בישראל בשנת 2024

חודש	שינוי
שינוי מתחילת שנה	**8.3%**
דצמבר	1.2%
נובמבר	0.4%
אוקטובר	0.6%
ספטמבר	0.5%
אוגוסט	▼ 0.1%
יולי	0.3%
יוני	0.9%
מאי	0.7%
אפריל	0.7%
מרץ	0.8%
פברואר	1.0%
ינואר	1.1%

מדד מחירי הדיור בישראל היסטורי לפי שנים

שנה	שינוי
2025	1%
2024	7.1%
2023	▼ -1.0%
2022	14.7%
2021	13.1%
2020	4.0%
2019	4.2%
2018	▼ -1.0%

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

ז. **<u>לעניין השווי במצב תכנוני חדש בתכנית 4474</u>**

לעניין השווי למ"ר מבונה למגורים במצב חדש

בשומת הוועדה המקומית נקבע שווי של 35,000 ₪/מ"ר מבונה נכון ליום 21.1.2024.

במועד הקובע חלה מלחמת חרבות ברזל, שפרצה ביום 7.10.2023.

תנאי השוק, ללא קשר למלחמה, ועוד קודם לה, הינם של הטבות בתנאי הרכישה והטבות במפרט הדירה, שבפועל מביאות לכך שקיימת הנחת מחיר סמויה שלא באה לידי ביטוי במחיר הדירה בדיווח למס שבח, כך שהמחיר למ"ר אקווי צריך להיות נמוך עוד יותר.

להלן, בכתבות לגבי ההנחה הסמויה במחיר,

Bizportal

ראשי › נדל"ן

הבנקים לוחצים, מבצעי הקבלנים מתרחבים: 90/10 במקום 80/20. רק תבואו

10% בכניסה עם מימון מלא, חבילת פינוקים ואפילו עיצוב הבית ומוצרי חשמל על חשבונם; הקבלנים בלחץ תנצלו את זה וגם - מה יקרה למחירי הדירות בחודשים הקרובים?

איציק יצחקי | 08:55 22/04/2023

(65)

גלובס

מחירי הדירות | טור סופ"ש

למה לא מגלים לנו איזה ירידת מחירים ענקית מתחבאת במבצעים לרכישת דירות

בשנת 2015 קבע בית המשפט בפסק דין תקדימי כי ערך נדל"ן נקבע לפי המחיר בחוזה, בלי להתחשב בהנחות או הטבות שונות • כך, למרות שבשטח ברור לכולם שהמבצעים משקפים ירידות מחירים משמעותיות, הנתונים הרשמיים מדווחים על ירידה מינורית של 0.6% מתחילת השנה • וגם: מי היו כוכבי השבוע?

דרור מרמור 04.08.2023

כל מי שמסתובב בשוק הדיור יודע שבפועל המחירים יורדים. תוצאה מתבקשת של צניחה בביקוש וזינוק בהוצאות המימון, הן של היזמים והן של קוני הדירות הפוטנציאלים. מצד שני, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מדווחת מדי חודש לכל היותר על ירידה מינורית של 0.6% מתחילת 2023. מאיפה מגיע הפער? בין השאר, מהיכולת המרשימה של הקבלנים "ללכת עם ולהרגיש בלי". לתת הנחות מפליגות, אבל כאלה שלא נכנסות למכ"מ הסטטיסטי ולחישובים הרשמיים.

אין ביטוי סטטיסטי למשמעות של ריבית

בחזרה אלינו: בשנת 2023, החישוב היבש נמצא בעוכרי הסטטיסטיקה ומאמצי המדינה להציג ירידות מחירים. במשרדי האוצר והשיכון מתוסכלים יותר ויותר מכך שכשאנשי הלמ"ס ניגשים למספרים היבשים - נתוני העסקאות בדיווחי רשות המסים - הם לא רואים שם כמעט ירידה. זאת, בשעה שכל שוק הדירות החדשות יישר קו עם מבצעי 80:20, שלם 20% עכשיו ו־80% רק בעת קבלת המפתח. ללא שום הצמדה או ריבית. ולא רק שזו ברירת המחדל השכיחה, אלא שקבלנים רבים מציעים מבצעים אגרסיביים בהרבה 90% ואפילו 95% במסירת הדירה, מחיר שמגלם הטבה כספית אדירה מול המחיר הרשמי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

כמה אדירה? לפי חישוב פיננסי פשוט, שמודד "ערך נוכחי" של כסף שיגיע רק בעתיד, מיליון שקל שיגיעו רק בעוד 3 שנים בסביבת ריבית בנובה 5%, שווים כרגע רק 864 אלף שקל - 14% פחות. אם התשלום והדירה יגיעו בעוד שנתיים, הערך הנוכחי של הכסף עומד על 907 אלף שקל - הנחה של 9%. ברור שהקבלנים סופגים את העלות הזו כדי למכור ולהתגלגל הלאה, אבל אין לה שום ביטוי סטטיסטי.

עלויות הבניה והמימון במועד הקובע עלו משמעותית, כך שהחל מחודש אפריל 2022 עלה שיעור הריבית מ- 0.1% לשיעור של 4.75% במועד הקובע בחודש ינואר 2024, ובנוסף עלו באופן משמעותי עלויות הבניה, בשל מחסור משמעותי בעובדים.
בהתאם לכך, ובהתאמה לשימוש מעורב של מסחר, תעסוקה ומגורים, המשפיע על השווי למגורים, שווי מ"ר מבונה למגורים הינו בסך של 30,000 ₪/מ"ר.

<u>אומדן ההשבחה</u>

1. <u>כללי</u>

כמפורט בחוות הדעת לעיל, בהתאם לגישת ההשוואה, אין השבחה בתכנית 4474, ביחס לתכנית 3729א', וזאת, בין היתר, בשל דחייה גדולה יותר במועד תחילת תכנית 4474, אשר אינה מאפשרת לנצל את זכויות הבניה בתכנית 3729א', אשר ניתן היה לנצל בבית המשותף בלבד, אלא בכפוף לבניה משותפת עם הבית המשותף ברחוב ארלוזורוב 138, וכן בהוספת שימושים מעורבים למסחר, תעסוקה למגורים, באופן המשפיע על השווי למגורים, הקמת חדרי ממ"ק חלף חדרי ממ"ד בדירות, שכן השימוש למסחר ותעסוקה אינו ישים בהורדת 6 חדרי ממ"ד מהקומות העליונות למגורים וכו'.
אשר על כן, אין השבחה בתכנית 4474 כמפורט לעיל.

2. למען הזהירות נערך תחשיב חלופי לפי גישת הוועדה המקומית, להלן,
השווי במצב חדש בתחשיב להלן הינו כ- 3,525,000 ₪, ללא תוספת של שימוש ביניים בסך של כ- 735,000 ₪ שנקבעה בשומת הוועדה המקומית, ובמצטבר מדובר בסך של כ- 4,260,000 ₪, כאשר מחיר המכירה של הנכס, לאחר המועד הקובע, בהמשך עליית מחירים, היה 4,300,000 ₪.
ודוק: השווי של הדירה במצב החדש לפי הוועדה המקומית הינו כ- 6,143,000 ₪, כאשר מחיר המכירה של הנכס בשוק החופשי הינו 4,300,000 ₪.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

שווי במצב חדש				
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי מבונה**
מסחר בקומת מרתף	360	0.40	20,000	2,880,000
מסחר בקומת הקרקע	260	1.00	20,000	5,200,000
מסחר במפלס גלריה	193	0.40	20,000	1,544,000
מגורים ב- 7 קומות	2,429	1.00	30,000	72,870,000
מגורים קומת גג תחתונה	240	1.10	30,000	7,920,000
מגורים מרפסת גג	107	0.30	30,000	963,000
מגורים קומה עליונה	240	1.10	30,000	7,920,000
סה"כ שווי במצב חדש				**99,297,000**
מקדם דחייה מושעא במגרש + התניה לבניה משותפת			**0.50**	49,648,500
חלק יחסי ברכוש המשותף		37/521	**7.10%**	3,525,900
שווי שימוש ביניים	אין להביא בחשבון פס"ד טבנציק			
סה"כ שווי במצב חדש				**3,525,900**
שווי במצב קודם				
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי מבונה**
מגורים במרתף צמוד לדירת גן	211	0.60	30,000	3,798,000
מגורים בקומת הקרקע	211	1.05	30,000	6,646,500
מגורים ב- 6 קומות	1,867	1.00	30,000	56,010,000
מגורים קומת גג תחתונה	229	1.10	30,000	7,557,000
מגורים מרפסת גג	82	0.30	30,000	738,000
סה"כ שווי במצב חדש				**74,749,500**
מקדם דחייה מושעא במגרש **<u>ללא</u>** התניה לבניה משותפת			**0.63**	47,092,185
חלק יחסי ברכוש המשותף		37/521	**7.10%**	3,344,356
שווי שימוש ביניים	אין להביא בחשבון פס"ד טבנציק			
סה"כ שווי במצב חדש				**3,344,356**
השבחה				
ההשבחה				**181,545**
היטל ההשבחה				**90,772**

<u>השומה</u>

לאור התיאור והנתונים המפורטים לעיל, הגעתי לכלל דעה, בכפוף לאמור לעיל, כי לא חלה השבחה ביחס לנכס נדון, בגוש 6217, חלקה 611, חלקת משנה 9, ברחוב ארלוזורוב 140, ברובע 4, בתל אביב, ביחס לתכנית 4474, ולחלופין, כמפורט לעיל

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

במכתב תגובת השמאי מטעם המשיבה מיום 24.06.2025, מיום נטען, כדלהלן:

להלן תגובתי לשומה אחרת מאת שמאי מקרקעין וע"ד שלומי מערבי מיום 26/05/2025:

השבחה בגין תכנית תא/4474 (התחדשות רחוב ארלוזורוב)

1. **שימוש מסחר ותעסוקה- סעיף 9.6.2**

השימוש המיטבי הינו מסחר. בשומתי הבאתי בחשבון כי 60% משטח קומת הקרקע אשר נמצא בחזית הבניין ישמש למסחר, כלומר 260 מ"ר.

הריני להפנות לשומה מכרעת של השמאית רמה מאור לנכס ברח' ארלוזורוב 125, גו"ח 6213/843, אשר קבעה כי השימוש בקומות המרתף, הקרקע והגלריה הינו מסחר:

> לאחר שבחנתי את הנתונים אל מול תקנון התכנית, אני מאמצת את קביעת הצדדים לשטחים העיליים אשר כוללים קומת קרקע מסחרית בהיקף של 60%, המהווה את המינימום הנדרש, ללא חישוב קומת ביניים, בהנחה זהירה כי יתרת הקומה תשמש לשטחים משותפים שאינם סחירים.

2. **צפיפות**

שמאי המבקשת קובע כי בבניין החדש ייבנה ממ"ק ולא חדרי ממ"ד לאור השטחים והצפיפות.

לאור העובדה כי קיימת כדאיות גבוהה יותר עבור היזם לבניית ממ"דים לעומת ממ"ק, יזם רציונלי יעדיף לבנות פחות יח"ד על מנת לבנות ממ"דים ובכך להגדיל את השטחים הסחירים בפרויקט.

לפיכך, הובא בחשבון בשומתי כי יוקמו ממ"דים בדירות ולא ממ"ק.

3. **מקדם דחיה**

כפי שצוין בשומתי, הובא בחשבון כי גילו של הבניין במועד הקובע הינו 63 שנים והוא כולל עפ"י היתר בניה כ- 16 יח"ד. כמו כן, הובא בחשבון כי החלקה הנדונה מהווה חלק מיחידת מימוש הכוללת שני בניינים. שכונת הצפון החדש הינה ברמה סוציואקונומית גבוהה בה מחירי הנדל"ן גבוהים. תכנית תא/4474 מעצימה את זכויות הבניה בחלקה באופן ניכר (מ-2,518 מ"ר עיקרי מכח תכנית רובע 4 ל-3,721 מ"ר עיקרי) תוספת זו מהווה תמריץ משמעותי לבעלים לפעול למימוש הזכויות.

יש להביא בחשבון את העובדה כי זכויות הבניה הועצמו במידה ניכרת שתגרום להפחתת תקופת הדחיה לעומת המצב הקודם למרות שמדובר בחלקה המהווה חלק מיחידת מימוש הכוללת שני בניינים. לפיכך תקופת הדחיה שיש להביא בחשבון קטנה יותר במצב החדש.

בהתחשב בהיקף הזכויות ולאור כל האמור לעיל, הובא בחשבון מקדם דחיה ומושע של 7 שנים בשיעור היוון של 7%. הריני להפנות לשומה מכרעת של השמאית רמה מאור לנכס ברח' ארלוזורוב 125, גו"ח 6213/843:

> במצב חדש, החלקה הנדונה מהווה יחידת מימוש לבניה בקיר משותף עם חלקה 1366 ממזרח וחלקה 943 ממערב.
>
> בהתחשב בהיקף זכויות הבניה שמקנה התכנית בסך של כ- 2,855 מ"ר מגורים וכ-448 מ"ר מסחר, אני סבורה כי הדחיה שנקטה שמאית המשיבה סבירה לאור תוספת זכויות הבניה המשמעותית אל מול רכיב המושע, הכולל 39 יחידות רישום[23].

> לפיכך, במצב חדש אקבע דחיה לתקופה של 7 שנים בשיעור ריבית של 7% המשקף את הסיכון עד להתארגנות והסכמה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

4. **<u>שימוש ביניים</u>**

ההשבחה הינה שווי מצב חדש בניכוי שווי מצב קודם. שווי מצב חדש הוערך בדחיה ולכן יש להביא בחשבון שימוש ביניים. לדוגמא, החלטה של השמאית המכריעה גבע בלטר בגו"ח 6106/452-7 רח' הזוהר 36 אשר לוקחת בחשבון שימוש ביניים בנוסף לתקופת הדחיה.

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שימוש ביניים
גבע בלטר	6106/452-7	הזוהר 36	שימוש ביניים ל-5 שנים בהיוון 2.5%
ארז כהן	6108/506-1	קליי 10	שימושי ביניים ל-9.5 שנים בהיוון 2.5%
בועז קוט	6108/568-1	ז'בוטינסקי 152	שימושי ביניים ל-7 שנים בהיוון 4%
עאטף עאלם	6213/738	ליפסקי לואי 23	שימושי זמני ל-8 שנים בהיוון 3%

הריני להפנות לשומתה של רמה מאור בהלסינקי 15 שם הביאה בחשבון שימוש ביניים.

לגבי ערר טבצ'ניק ושימוש ביניים קבעה:

> **בערר (ת"א) 8750-09-19 שרי טבצ'ניק אבריל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים מיום 11.11.2021 ובעמנ (ת"א) 55750-12-21 מיום 18.01.2023** נקבע, כי אין להביא בחשבון שימוש ביניים. אולם בשונה מהמקרה הנדון, נבחנה ההשבחה במסגרת פינוי בינוי לפי שוויה של הדירה החדשה בדחיה לעומת שוויה של הדירה הקיימת. במקרה זה נקבע, כי אין להביא בחשבון שימוש ביניים הואיל ומדובר בפרויקט שנבנה ללא הריסת המבנה הישן שיימסר לרשות המקומית ללא תמורה, לאחר שהדיירים יקבלו את דירות התמורה. לפיכך אינו דומה המקרה שם למקרה הנדון.

5. **<u>גישת ההשוואה לשם אומדן ההשבחה - עליית שווי</u>**

שמאי המבקש טוען שיש לאמוד את ההשבחה בגישת ההשוואה הישירה. לא ניתן להסתמך על גישה זו מאחר ולכל עסקה מאפיינים שונים. קיימת שונות בין הדירות והבניינים כגון: אפשרויות ניצול משתנה מבניין לבניין, מיקום הדירה, מצב הדירה, חלקים ברכוש המשותף, חניה, כ"א, מעלית, שיפוץ פנימי וחיצוני וכד'.

לפיכך, הדרך הנכונה לחישוב ההשבחה הינה שיטת התועלת.

מספר ניכר של שמאים מכריעים לא מקבלים את שיטת ההשוואה וקובעים באופן חד משמעי כי שיטה זו אינה אמינה ולכן יש לפנות לשיטות שמאיות אחרות.

להלן התייחסות השמאי המכריע אלי כהן מתוך שומה לנכס ברחוב בארי 47 לעניין שימוש בגישת ההשוואה:

> לעניין טענת שמאי המבקשת ולפיה שומת המשיבה נעדרת הוכחת התעשרות אומר כי קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה. אכן, דרך המלך לבחינת ההשבחה הינה ע"י בחינת עסקאות השוואה עובר למועד אישורה של התכנית ולאחר אישורה של התכנית. אלא שלעיתים השוואה כזו אינה בהכרח מבטאת נכוחה את מקור עליית/ירידת השווי. במקרה הנדון נראה כי בניתוח עסקאות השוואה קיים קושי בניטרול יתר הרכיבים שיצרו שינוי בשווי ככל שקיים. השוואת נתוני שווי במקום בו דבר הכנת התוכנית המשביחה פורסם וצוטט לרוב ולכל אורכו של תהליך אישורה, אינה בהכרח מייצרת תמונה אמיתית בדבר קיומה של השבחה או העדרה. מעבר לכך, השוואת שווי נכסים לפני ואחרי אישורה של תכנית יכולה במקרים רבים ליצור עיוות ולטשטש כל השבחה בכל תכנית ובכל נכס.
>
> לפיכך, במקרה הנדון קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה ולפיה יש לבחון את ההשבחה במימוש המוצע בהתאם למבחן התועלת עפ"י קביעת שווי תוספת זכויות הבניה ככל וקיימות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

השמאי המכריע דוד דדון גו"ח 6215/201/12 מיום 5/07/2022 – עמ' 11-10 להכרעתו:

<u>הכרעה</u>

כידוע, קיים הבדל בין המושגים הכלכליים "מחיר" ו- "שווי".

"מחיר/עסקה", מהווה נתון סובייקטיבי אשר קונה מוכן לשלם ומוכר יסכים למכור, עקב שיקולים אישיים, סביב אותה עסקה ספציפית [לעתים הקונה לחוץ ומשלם יותר ולעתים המוכר לחוץ ומוכן לקבל פחות מהשווי]. כלומר, ישנם מקרים מסוימים בהם קיים קונה/מוכר אשר מוכן לשלם/לקבל תמורה אשר אינה משקפת את שווי השוק של הנכס ולעתים זה נובע גם מטעמים אישיים של הקונה/מוכר.

מאידך, "שווי", מהווה נתון אובייקטיבי המשקף סכום סביר "בין קונה מרצון למוכר מרצון", לאחר חשיפה סבירה של הנכס בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה.

בפועל, השווי נקבע כממוצע של מחירים [שכל אחד מהם מהווה בפני עצמו נתון סובייקטיבי], ככל שישנם כמות עסקאות גדולה יותר סביר להניח שהפיזור של העסקאות מעל לשוק ומתחת לשוק מתקזזות להן, כך שהתוצאה המקבלת הינה שווי [נתון אובייקטיבי].

ידוע לכל שהדרך האידיאלית לצורך בחינת ההשבחה הינה ניתוח מחירים/עסקאות השוואה טרם ולאחר המועד הקובע של גורם ההשבחה [אישור תכנית/הקלה/שימוש חורג כמוגדר בחוק], אך השוואה כזו אינה בהכרח מבטאת נכונה את מקור עליית/ירידת השווי.

בחינת השווי האובייקטיבי של המקרקעין תוך נטרול השפעות של כל הליך תכנוני הנובע מהתכנית המשביחה עצמה אינה בהכרח מייצרת תמונה אמיתית בדבר קיומה או העדרה של השבחה, ובנוסף, ישנו קושי רב לישום. יתרה מזאת, בחינה זו יכולה במקרים רבים ליצור עיוותים והטיות בדבר בחינת ההשבחה בכל תכנית ו/או נכס, זאת לצד העובדה כי אפקט הוודאות משפיע גם במקרים בהם אין ודאות אלא רק קרבה לוודאות.

הדרך למדוד את השבחה בנטרול הציפיה והשונות הקיימת בנכסי השוואה בצורה מדויקת ביותר באופן יחסי, הינה על דרך תורת התועלת, המהווה ככלי בסיסי בתורת השמאות המייצרת מכנה משותף לכימות הנאה הכלכלית המופקת מהנכס [הנכס בכללותו מורכב מחבילת תועלות כלכליות שניתן להפיק ממנו ובאמצעות תורת התועלת ניתן לפצל למשקלים יחסיים את התועלת מכל רכיב ורכיב].

במקרה דנן, אנו עסקינן ב- "עליית שווים של מקרקעין", ולכן, בהתאם לתורת התועלת, פונקציית הערך של הקונה/מוכר נמדדת בהתאם למראית עיניו, נקודת ההתייחסות, וגודל השינוי [רווח או הפסד] לתועלת המופקת מכל מרכיב ומרכיב של המקרקעין בנפרד.

לאור כל האמור לעיל, ולצד העובדה כי בסוגיה זו אנו עסקינן בשווי ולא במחיר/עסקה תוך התאמת היחוס באופן יחסי על ידי תורת התועלת, אני דוחה את טענת שמאי המבקשת.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>השמאי המכריע אייל יצחקי גו"ח 6107/413 מיום 5/07/2022 – סע' 7.3 להכרעתו:</u>

7.3 **<u>ההחלטה:</u>**

"דרך המלך" בקביעת גובה ההשבחה בנכס מקרקעין היא מציאת הפרש בין שווי הנכס לפני ואחרי אישור התכנית, תוך שימוש בגישת ההשוואה לנכסים דומים.

ברוב רובן של "פרשות היטל ההשבחה" שיטה זו לא ניתנת ליישום מסיבות שונות ובהן:

א. קיומה של שונות גדולה בין מחירי נכסים דומים, שמקשה על הפרדת ההשפעה של הגורמים המשביחים.

ב. השתנות טבעית במחירי נכסים לאורך ציר הזמן, שמקשה על ניתוח השפעת התכנית.

ג. מרכיבי השבחה קטנים (באחוזים) שמדידתם קשה.

במקרה שבנדון קיים צירוף של סיבות, שלא מאפשר קביעת ההשבחה באמצעות השוואה ישירה לנכסים דומים, ועל כן ההשבחה תיקבע באמצעות הערכת ההפרש בין שווי זכויות הבניה, שהקנתה התכנית, לבין עלות המטלות המחוייבות כתנאי להקנייתן.

ככלל, הזכויות שהקנתה תמ"א 38 והתכניות המקומיות שנערכו לפי סעיף 23 שבתמ"א, נועדו "לכסות" עלויות בניה משני סוגים:

א. עלות הנדסית של הָקְשָׁחַת הבניין לשם התאמתו לתקן לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

ב. תמריץ לבעלים ליזום הליך בניה משותף מורכב המגלם בחובו גם פיצוי בעבור הפגיעה בתועלת מדירותיהם בתקופת הבניה. התמריץ והפיצוי בעבור הפגיעה ניתנים בפועל בדרך כלל בצורת הרחבת הדירות הקיימות בבניין.

ככל שבניין הטעון חיזוק והקשחה גבוה יותר (בעל מספר קומות רב יותר), כך עלויות ההקשחה והעלויות לפיצוי הדיירים גבוהות יותר, מהסיבות הבאות:

א. עלות הבניה למ"ר ועלות הביסוס למ"ר בבניין הולכות ועולות ככל שהבניין גבוה יותר[45].

ב. ההקשחה מתבצעת בעזרת יציקת עמודים וקורות בטון בצמוד לקונטור הבניין הקיים לכל גובהו ופאותיו החיצוניות. בחלק מהמבנים נדרשת אף יציקה של עמודים נוספים בתוך הבניין הקיים, בדרך כלל בפיר חדר המדרגות.

ככל שהבניין גבוה יותר, כך העמודים החיצוניים והפנימיים גבוהים יותר ועלות יציקתם יקרה יותר.

6. <u>השתנות מחירי הדירות בשוק ללא השפעת תכנית חדשה</u>

שמאי המבקשת טוען כי בתקופת הבעלות בין השנים 2021 - 2024 חלה עליה במחירי הדירות בסך של כ-34.9%. ראשית, אין להתבסס על עסקה אחת. שנית, מבדיקתי באתר הלמ"ס חלה עליית שווי בתקופה זו של כ-19%. כלומר, התמורה בעסקה מגלמת עליית שווי שהושפעה בין היתר מעליית מחירי הדירות ומאישור התכנית המשביחה.

7. <u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקשים מביא בחשבון שווי מ"ר מבונה למגורים - 30,000 ₪, ולמסחר - 20,000 ₪.

בשומתי הובאו בחשבון שווי מ"ר מבונה למגורים - 35,000 ₪, ולמסחר - 28,000 ₪ . השמאית המכריעה רמה מאור בשומה לנכס ברח' ארלוזורוב 125, גו"ח 6213/843 אימצה את קביעתי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>עמדות שמאי הצדדים בעת קיום "פרוטוקול עיקרי הדיון" מיום 26.06.2025</u>

<u>הסכמות / אין מחלוקות</u>

<u>המבקשת</u>: גב' נטלי שעשוע, ת.ז. 034812560 [בנסח טאבו, גב' שלו נטלי].

<u>מצב פיזי</u>: אין מחלוקת.

<u>מצב משפטי</u>: אין מחלוקת.

<u>מצב תכנוני</u>: אין מחלוקת.

<u>הנכס</u>: דירת מגורים, המצויה בקומה ראשונה, בבניין מגורים בן 3 קומות [הבנוי בחצאי קומות] מעל קומת עמודים חלקית ומרתף.

<u>גו"ח</u>: 6217-611-9.

<u>שטח חלקה רשום</u>: 855 מ"ר.

<u>שטח הדירה</u>: שטח רשום 73 מ"ר.

<u>החלק ברכוש המשותף</u>: 37/521 חלקים.

<u>גורם מימוש</u>: מימוש זכויות בדרך של מכר מיום 12.11.2024 <u>חלקיות מימוש</u>: 100% [מכר].

גורם השבחה	מועד קובע	גובה השבחה		הארות
		שמאית משיבה	שמאי מבקשת	
תא/4474	21.01.2024	1,500,857 ₪	0 ₪	שמאי מבקשת לחילופין 181,545 ₪

<u>עו"ד ושמאי מקרקעין שלמה מערבי [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בשומתי המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי למכתב תשובת שמאי המשיבה, כדלהלן:</u>

כאמור בחוות דעתי המפורטת המהווה תשובה ותגובה למכתב התייחסות המשיבה.

<u>גב' מלכה דור שמאית מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזרת על כל האמור בשומתי ומכתב תשובתי המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי לטיעוני שמאי המבקשת, כדלהלן:</u>

אין מה להוסיף מעבר לאמור בחוות דעתי המפורטת ומכתב תגובתי המפורט.

<u>עו"ד ושמאי מקרקעין שלמה מערבי [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אין מה להוסיף מעבר לאמור.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

הכרעה

הכרעות במחלוקות העולות מטיעוני הצדדים, כדלהלן:

אומדן השבחה לעניין תכנית תא/4474 [תכנית לפיתוח והתחדשות רחוב ארלוזורוב]

מחלוקת משפטית בין הצדדים לעניין בחינת "השימוש הטוב והיעיל"

בהתאם להוראות התכנית "סל" זכויות הבניה במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" עולה על המותר במימוש ע"י מסלול של "חיזוק ותוספת בניה על הקיים".

אף על פי כן, בחינת "השימוש הטוב והיעיל" מונעת ממגוון רחב של שיקולים כלכליים ו/או תכנוניים ו/או משפטיים, בד בבד למאפייני השוכרים/המשכירים, מרכיב הבעלות בכל נכס, והאינטרס האישי של כל אחד מהם.

יחד עם זאת, הנני סבור כי בחינת "השימוש הטוב והיעיל" אינה צריכה שתיעשה אך ורק ע"י קביעת השווי האבסולוטי של הנכס בשני מצבי התכנון אלא יש לבחון את היתכנות קיומה של החלופה בכל מקרה לגופו.

לעיתים על פניו נראה שפרויקט במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" מציג יתרונות ברורים על פני מסלול של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים", אך ניתוח מעמיק יכול להראות כי לא תמיד הדבר אפשרי מבחינה כלכלית ו/או תכנונית ו/או משפטית.

להלן, מס' דוגמאות לשיקולים ופרמטרים אשר עומדים, בין היתר, מול עיניו של היזם ו/או כל בעל עניין אחר במקרקעין:

א. לעתים, תרומת המחוברים הקיימים בפועל בתחום המקרקעין מאיינת את תוספת "סל" זכויות הבנייה המוענק לחלקה במסגרת תב"ע חדשה.

ב. בקביעת שווי למימוש במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" מרכיב הדחיה משמעותי ביותר ולעיתים יכול לאיין את השבחה בשל הדחיה והסיכוי להתגשמותו.

ג. במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" קיימת מורכבות חוזית מורכבת יותר [כגון: דרישת ערבויות גבוהות יותר, קשיים ומחלוקות לאורך זמן ההתקשרות וכיו"ב], וזאת באופן יחסי להשוואה למסלול של "חיזוק ותוספת בניה".

ד. במגרשים רבים לא ניתן להסדיר פתרון חנייה לפי תקן לכל היחידות בבניין החדש.

ה. במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" נדרש אחוז הסכמה גבוה יותר של מס' בעלי הזכויות ביחידות בבניין, זאת בהשוואה למסגרת במסלול של "חיזוק ותוספת בניה".

מסקנה

לאור כל האמור לעיל, הנני בדעה כי יש להבין שבתחום ההתחדשות העירונית לא קיימת הסכמה "מלאה" אשר מתאימה לכלל המצבים האפשריים ובעלת תפיסה חד צדדית.

לפיכך, הנני סבור כי במקרה דנן, "השימוש הטוב והיעיל" צריך להיבחן ב – 2 חלופות, חלופה ראשונה – הינה במסגרת מסלול של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים", זאת לצד העובדה כי במצב הקיים, קיימת תרומה חיובית של המחוברים הבנויים בפועל התורמים לשווי הנכס מושא ההחלטה ובשילוב המצב המשפטי הקיים בהצמדת זכויות הבניה לנכס מושא ההחלטה, ואסביר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

באופן מופשט, בהינתן תכנית בניין עיר תקפה ומאושרת, סביר להניח כי מבחינה מספרית אבסולוטית [מוחלטת], "סל" זכויות בנייה המתקבל במסגרת חלופה של "הריסה ובניה מחדש" יעלה על "סל" זכויות הבנייה המתקבל במסגרת חלופה של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים", דהיינו, ישנה יתרה מספרית חיובית של זכויות בנייה הנוצרת ברמת ההפרש.

על אף זאת, ידוע לכל כי כל יזם ו/או כל בעל עניין אחר במקרקעין לא יבחן את האלטרנטיבה של מימוש "סל" זכויות בנייה, ככל וישנו, במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש", רק בהסתמך על המבחן האמפירי – האם ישנה יתרה מספרית של זכויות בנייה הנוצרת ברמת ההפרש, בין "סל" זכויות הבניה המתקבל במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" ביחס ל- "סל" זכויות הבניה המתקבל במסלול של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים".

אדרבא, הנני סבור כי בראש ובראשונה כל יזם ו/או כל בעל עניין אחר במקרקעין ינסה לחזות מבחינה היפותטית האם היתרה המספרית של זכויות הבנייה הנוצרת ברמת ההפרש בין "סל" זכויות הבניה המתקבל במסגרת מסלול של "הריסה ובניה מחדש" ביחס ל- "סל" זכויות הבניה המתקבל במסלול של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים", גדולה יותר או לכל הפחות שווה, הן מבחינת כמותית, והן מבחינת השווי הכלכלי, כל זאת בהשוואה לשווי המחוברים הקיימים בפועל בתחום המקרקעין, לרבות תשלומי השכירות העתידיים להשתלם בתקופת הבניה וכיו"ב, ויתרת רווח יזמי, ורק לאחר מכן יוכל להסיק את מסקנתו אודות "השימוש הטוב והיעיל" לאור המצב המשפטי הקיים במסגרת חלופה של "הריסה ובניה מחדש" לעומת חלופה של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים".

<u>סיכום ביניים לבחינת השימוש הטוב והיעיל</u>

מסקנתי, "השימוש הטוב והיעיל" / "השימוש המיטבי", במכר יבחן ב – 2 חלופות, כדלהלן:

<u>חלופה א' - חיזוק ותוספת על הבניין הקיים.</u>

בבחינתי, את סל הזכויות "במצב החדש" קרי הוראות תכנית תא/4474, במסלול של "חיזוק ותוספת על הבניין הקיים", לעומת סל הזכויות "במצב הקודם" בהתאם להוראות תכנית תא/3729/א' "רובע 4".

בהתאם להוראת סעיף 4.1 [יב'] לתכנית תא/4474 ציטוט "***<u>הוראות לחיזוק ותוספת למבנים קיימים יהיו בהתאם להוראות תכניות תא/3616/א ו-תא/3729/א".</u>***

כלומר, הוראות תכנית תא/4474 "במצב החדש" חופפת להוראות תכנית תא/3729/א' "במצב הקודם", בתוספת למבנה הקיים, ולפיכך הנני סבור שהשימוש הטוב והיעיל הינו בחינת הריסה ובניה מחדש.

<u>חלופה ב' – הריסה ובניה מחדש.</u>

לאור תוצאת חלופה א', השבחה תבחן בחלופת הריסה ובניה מחדש, כאשר חלופת השבחה הגבוהה מבניהם [חלופה א' לעומת חלופה ב'], מהווה את השימוש הטוב והיעיל לצורך בחינת השבחה בעת מכר הזכויות, בנכס מושא החלטה.

לאור האמור לעיל, ההשבחה תבחן כהפרש בסל הזכויות המוענקות בתכנית תא/4474 לבין סל הזכויות המוענקות בתכנית תא/3729/א' למועד הקובע [כלומר, בחינת הדלתא / הפרש הזכויות] ומתן דחייה למימושן המבטא את הסיכון הכרוך בכך.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה</u>

שמאי הצדדים חלוקים אודות שווי מ"ר קרקע מבונה במקרה דנן.

המשיבה קובעת שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים בסך של 35,000 ₪ ושווי מ"ר קרקע מבונה למסחר בסך של 28,000 ₪ ואילו המבקשת קובעת שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים בסך של 30,000 ₪ ושווי מ"ר קרקע מבונה למסחר בסך של 20,000 ₪.

<u>מסקנה</u>

לאחר שהתעמקתי ובחנתי החלטות של שמאים מכריעים בסביבת הנכס מושא ההחלטה, לצד בחינתי את עסקאות ההשוואה שהוצגו על ידי שמאי הצדדים בחוות דעתם, הנני סבור כי שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים בסך של 35,000 ₪ ושווי מ"ר קרקע מבונה למסחר בסך של 28,000 ₪, אותו הביאה בחשבון המשיבה הינו סביר ואף חושב על הצד הזהיר השמרני.

לפיכך בעת עריכת תחשיבי אביא בחשבון כי שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים בסך של 35,000 ₪ ושווי מ"ר קרקע מבונה למסחר בסך של 28,000 ש"ח במקרה דנן.

<u>בחינת מקדמי התאמה – מושע, מורכבות משפטית ו/או תכנונית, הריסה ובניה מחדש, דחייה</u>

<u>ראשית</u>, בהתאם לסעיף 9.1. בהחלטתי - "נסח רישום מקרקעין", לצד האמור בשומות הצדדים והסכמתם, עולה, בין היתר, כי בבניין הנתון בו ממוקם הנכס מושא ההחלטה ישנן 21 תתי-חלקות שונות [כולל רכוש משותף].

כמו כן, מעיון בהעתק מסמכי תיק הבית המשותף, עולה, בין היתר, כי בבניין הנתון ישנו תקנון מצוי, קרי, גג הבניין איננו מוצמד לתת -חלקה כלשהי באופן קונקרטי, אלא מהווה רכוש משותף של כלל בעלי הדירות בבניין הנתון.

רוצה לומר, עובדה זו מהווה נדבך נוסף לעננת אי-הוודאות השוררת סביב היום בו יבוקש לממש את "סל הזכויות" הנובע מכוח תכנית תא/4474.

לאור זאת, הנני סבור כי במקרה דנן יש להביא בחשבון מקדם בגין מרכיב ה- "מושע" בסך של 0.9 [להלן: הפחתה בשיעור של 10%].

שנית, בהתאם להחלטת כבוד וועדת ערר, תיק מס' 19-8113, קרוק ישראל יעקב וצירה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 10.06.2020, עולה, בין היתר, כי המורכבות הקניינית הכרוכה במימוש תוכניות צריכה לבוא לידי ביטוי בקביעת מקדם מתאים בהתאם לכללים השמאים המקובלים בהתאם לנסיבות בכל מקרה ומקרה.

להלן, עיקרי תמציתה של ההחלטה [ציטוט]: "נוכח הכרעתנו *כי אין מקום להפחית את תשלומי האיזון מההשבחה וכי הביטוי שיש לתת למורכבות קניינית במימוש התכנית יהיה במקדם דחיה מתאים, יערוך השמאי המכריע בדיקה האם במועד הקובע הייתה צפויה מורכבות קניינית אשר השפיעה על ההשבחה [האם יש להוסיף מקדם דחיה לערכי השווי בגין אותה מורכבות ואם כן מהו]...".*

בבחינתי את מסמכי תיק הבית המשותף, עולה, בין היתר, כי ישנה יחידה תת חלקה 20 בגג המבנה בשטח 14 מ"ר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

כמו כן, בהתאם לאמור בפרק 10 בהחלטתי – "רישוי – מצב קיים", עולה, בין היתר, כי בתחום קומת הגג של הבניין הנתון נבנה חדר כביסה.
היות וכך, סביר להניח כי ביום בו דיירי הבניין ירצו לממש את "סל הזכויות" הנובע מכוח תכנית תא/4474 תיווצר מורכבות משפטית ו/או תכנונית, אשר סופה אינה ידוע, ולפיכך קיים סיכון מוגבר לקונה הסביר.
לאור זאת, הנני סבור כי במקרה דנן יש להביא בחשבון מקדם בגין המורכבות המשפטית ו/או התכנונית בסך של 0.85 [להלן: הפחתה בשיעור של 15%].

<u>שלישית</u>, הבניין הנתון בו מצוי הנכס מושא ההחלטה הוקם לפני עשרות שנים, בשלהי המאה הקודמת, לפיכך, עובדה זו יכולה להוות כתמריץ לכלל הדיירים בבניין הנתון לקדם ולדחוף למימוש התכנית.

לאור זאת, הנני סבור כי במקרה דנן יש להביא בחשבון מקדם בגין דחיה / אי וודאות של 0.75 [10] [להלן: הפחתה בשיעור של כ- 25% במעוגל].

<u>מסקנה</u>
לאור כל האמור דלעיל, יש לבצע שקלול של כלל המקדמים, כדלהלן:

מקדם משוקלל **0.75 x 0.85 x 0.9 = 0.57375**

<u>הארה</u>:
כפי שמצוין דלעיל, המקדם המשוקלל בו נקטתי מורכב ממגוון גורמים, כגון: מרכיב ה- "מושע", מרכיב ה- "דחייה", וכיו"ב.

לפיכך, הנני סבור כי הגורמים הללו, הן ביחד, והן כל אחד לחוד, מגלמים בתוכם את המורכבות התכנונית ו/או המשפטית אשר עלולה להתעורר הן בשלבים הראשוניים של הוצאת היתר בניה, והן בעת ביצוע הפרויקט בפועל ועד לסיומו.

לאור זאת, הנני סבור כי המקדם המשוקלל מכמת באופן זהיר ואף שמרני את המורכבות התכנונית ו/או המשפטית העלולה להיווצר בעת מימושן של תוספת זכויות הבנייה, מכוחה של תכנית תא/4474, במסגרת חלופה של "הריסה ובניה מחדש".

<u>בחינת מקדמים אקוויוולנטיים וסך שטחי הבניה המותרים</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים אודות המקדמים האקוויוולנטיים הראויים לקומת הקרקע, קומת היציע, קומות הביניים וכן קומות הגג ומרפסת הגג.

שמאי הצדדים אינם חלוקים אודות שטח הבניה המותר על פי הוראות התכניות הן ב"מצב קודם" והן ב"מצב החדש".

<u>סיכום</u>
בבחינתי הן את המקדמים האקוויוולנטיים והן את שטחי הבניה שהובאו בחשבון בחוות דעתם של הצדדים הנני סבור כי חושבו ונקבעו על הצד הזהיר והשמרני ולפיכך אאמצם בעת עריכת תחשיבי.

[10] מקדם דחיה המשקף דחיה של 5 שנים בשיעור היוון של 6%.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)
שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

תחשיב

תחשיב חלופה שניה [להלן: "הריסה ובניה מחדש"]

סל זכויות במקרקעין ב"מצב קודם" - בהתאם לתכנית תא/3729/א' [רובע 4]						
מרכיב	שטח ברוטו	מקדם יחס ברוטו/נטו	מקדם אקווי'	סה"כ שטח אקווי'	שווי למ"ר מבונה	תוצאה
קומת מרתף	325 מ"ר	65%	0.5	105.54 מ"ר	₪ 35,000	₪ 3,694,027
קומת קרקע	325 מ"ר	65%	1.2	253.30 מ"ר	₪ 35,000	₪ 8,865,665
קומה 1	388.86 מ"ר	80%	1	311.08 מ"ר	₪ 35,000	₪ 10,887,965
קומה 2	388.86 מ"ר	80%	1	311.08 מ"ר	₪ 35,000	₪ 10,887,965
קומה 3	388.86 מ"ר	80%	1	311.08 מ"ר	₪ 35,000	₪ 10,887,965
קומה 4	388.86 מ"ר	80%	1	311.08 מ"ר	₪ 35,000	₪ 10,887,965
קומה 5	388.86 מ"ר	80%	1	311.08 מ"ר	₪ 35,000	₪ 10,887,965
קומה 6	388.86 מ"ר	80%	1	311.08 מ"ר	₪ 35,000	₪ 10,887,965
קומת גג	286.25 מ"ר	80%	1.2	274.80 מ"ר	₪ 35,000	₪ 9,617,979
מרפסת גג	82.09 מ"ר	-	0.3	24.63 מ"ר	₪ 35,000	₪ 861,895
סה"כ שווי "מצב קודם", במעוגל						**₪ 88,367,357**

סל זכויות במקרקעין ב"מצב חדש" - בהתאם לתכנית תא/4474							
מרכיב	שטח ברוטו	מקדם יחס ברוטו/נטו	בניה מקסימלית	מקדם אקווי'	סה"כ שטח אקווי'	שווי למ"ר מבונה	תוצאה
קומת מרתף-מסחר	719.49 מ"ר	100%	50%	0.6	215.85 מ"ר	₪ 28,000	₪ 6,043,716
קומת קרקע-מסחר	510.30 מ"ר	60%	85%	1	260.25 מ"ר	₪ 28,000	₪ 7,287,068
קומת יציע-מסחר	378.71 מ"ר	60%	85%	0.5	96.57 מ"ר	₪ 28,000	₪ 2,703,961
קומה 2	510.30 מ"ר	80%	85%	1	347.00 מ"ר	₪ 35,000	₪ 12,145,113
קומה 3	510.30 מ"ר	80%	85%	1	347.00 מ"ר	₪ 35,000	₪ 12,145,113
קומה 4	510.30 מ"ר	80%	85%	1	347.00 מ"ר	₪ 35,000	₪ 12,145,113
קומה 5	510.30 מ"ר	80%	85%	1	347.00 מ"ר	₪ 35,000	₪ 12,145,113
קומה 6	510.30 מ"ר	80%	85%	1	347.00 מ"ר	₪ 35,000	₪ 12,145,113
קומה 7	510.30 מ"ר	80%	85%	1	347.00 מ"ר	₪ 35,000	₪ 12,145,113
קומה 8	510.30 מ"ר	80%	85%	1	347.00 מ"ר	₪ 35,000	₪ 12,145,113
קומת גג תחתונה	300.00 מ"ר	80%	100%	1.2	288.00 מ"ר	₪ 35,000	₪ 10,080,000
קומת גג עליונה	300.00 מ"ר	80%	100%	1.2	288.00 מ"ר	₪ 35,000	₪ 10,080,000
מרפסת גג	107.00 מ"ר	100%	100%	0.3	32.10 מ"ר	₪ 35,000	₪ 1,123,500
סה"כ שווי "מצב חדש", במעוגל							**₪ 122,334,037**

השבחה	
מרכיב	תוצאה
השבחה מלאה לבניין בשלמות	₪ 33,966,680
מקדם דחיה משוקלל [המביא בחשבון את כל המורכבויות התכנוניות, המשפטיות והכלכליות]	0.57375
השבחה מלאה לבניין בשלמות - בדחיה	₪ 19,488,383
השבחה לנכס מושא ההחלטה [37/521 חלקים - לפי החלק היחסי בחוות דעת המשיבה], במעוגל	**₪ 1,384,012**
היטל השבחה לנכס מושא ההחלטה [37/521 חלקים - לפי החלק היחסי בחוות דעת המשיבה], במעוגל	**₪ 692,006**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כתת חלקה: 9, חלקה: 611, גוש: 6217, רחוב ארלוזורוב 140, שכונת "הצפון החדש – החלק הדרומי", תל אביב – יפו [להלן: "הנכס מושא ההחלטה"], בגין מימוש בדרך של מכר, הסכם נכרת ביום 12.11.2024, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תא/4474	24.01.2024	₪ 1,384,012	₪ 692,006

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או קבלת היתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין במקרקעין מושא החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 26.08.2025.

בכבוד רב,

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע ומייעץ לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 19665



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net